



küssnacht

---

Aktualisierung 2018

## Ortsbildinventar Dorf und Umgebung

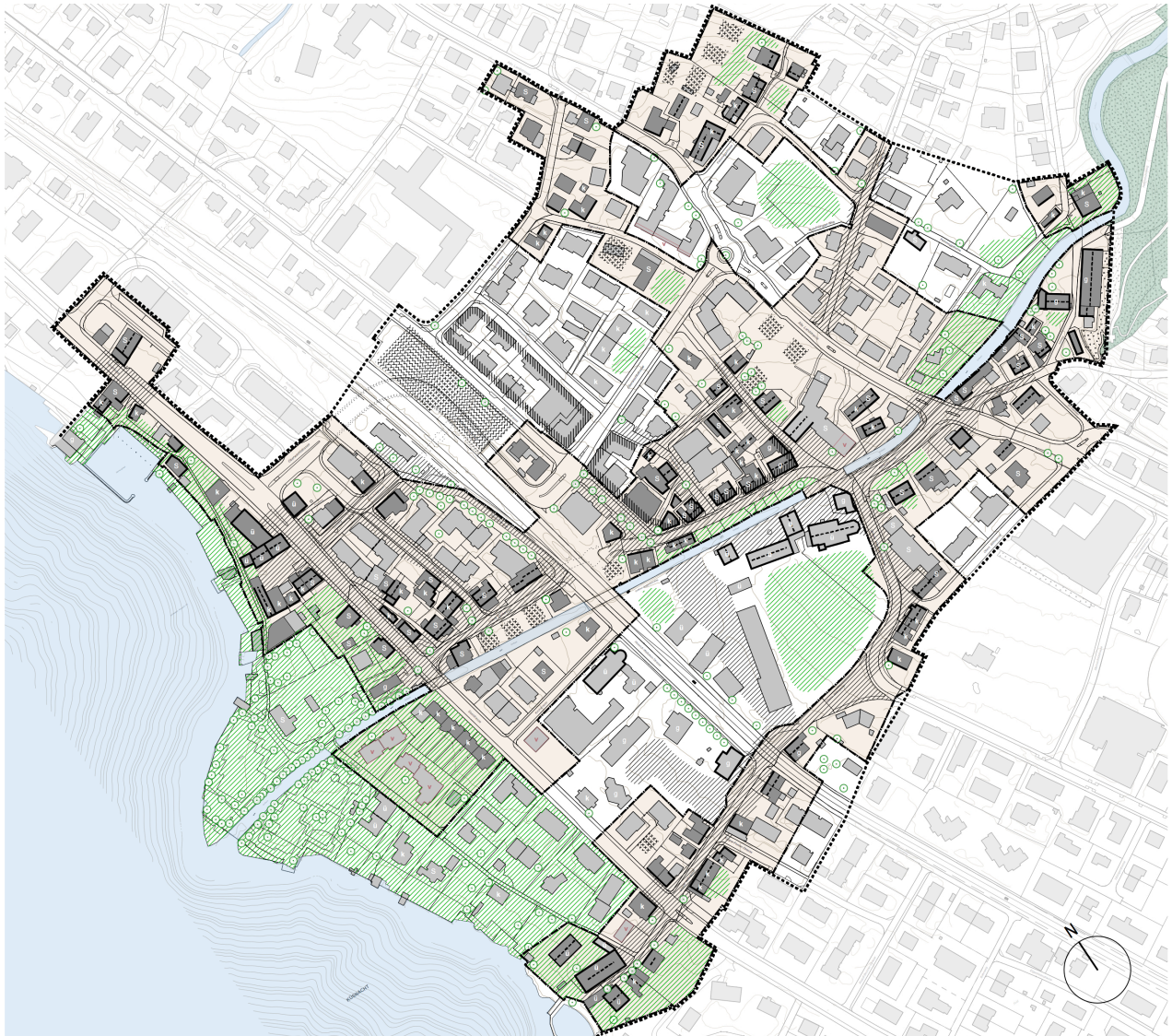


Orthofoto 2014, Quelle gis.zh.ch




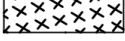


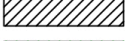

Inhalt	Ortsbildinventar Dorf	4
	Schutzziele Dorf	5
	Allgemeine Festlegungen	5
	Festlegungen im Ortsbildinventar	6
	Die lokalen Ortsbild-Ensembles	9
	1 Dorfstrasse	10
	2 Untere Dorfstrasse	11
	3 Allmendstrasse (Bachnordseite)	11
	4 Allmendstrasse (Bachsüdseite)	12
	5 Kirche und Seminar	12
	6 Obere Dorfstrasse	13
	7 Parkplatz	13
	8 Werkstrasse	14
	9 Florastrasse Nord	14
	10 Florastrasse Süd	15
	11 Oberwachtstrasse	15
	12 Zürichstrasse	16
	13 Bahnhofstrasse	16
	14 Postweg/Bahnhofstrasse	17
	15 Poststrasse	17
	16 Rennweg	18
	17 Seestrasse	18
	18 Hornweg Nord	18
	19 Hornweg Süd	19
	20 Theodor-Brunner-Weg	19
	21 Untere Wiltisgasse	19
	22 Untere Heslibachstrasse Obere Wiltisgasse	20
	23 Allmendstrasse / Tobelweg	20
	24 Obere Heslibachstrasse	21
	25 Am Bach	21
	26 Weinmangasse	21
	27 Felseneggstrasse (nördl. Weinmangasse)	22
	28 Felseneggstrasse (nördl. Weinmangasse)	22
	29 Felseneggstrasse (südl. Weinmangasse)	23
	30 Felseneggstrasse (südl. Weinmangasse)	23
	31 Rosenstrasse	23
	32 Eigenstrasse	24
	33 Alte Landstrasse	24
	34 Wiltiswacht / Seminar	25
	35 Seeuferbereich ("Horn" etc.)	25
	Ortsbilder um Küsnacht Dorf	26
	Ortsbildinventar Goldbach / Seestrasse	27
	36 Goldbach / Seestrasse	28
	Ortsbildinventar Goldbacherstrasse / Bühlstrasse	29
	37 Goldbacherstrasse / Bühlstrasse	30
	Ortsbildinventar Chuesen	31
	38 Chuesen	32

Ortsbildinventar Alte Landstrasse / Boglerenstrasse	33
39 Alte Landstrasse / Boglerenstrasse	34
Ortsbildinventar Allmendstrasse / Bergstrasse	35
40 Allmendstrasse / Bergstrasse	36
Ortsbildinventar Gartenstrasse / Obere Heslibachstrasse	37
41 Gartenstrasse / Ob. Heslibachstrasse	38
Ortsbildinventar Karrenstrasse / Wiesenstrasse / Hörnlistrasse	39
42 Karrenstrasse / Wiesenstrasse	40
43 Karrenstrasse / Hörnlistrasse	40
Ortsbildinventar Ränkestrasse / Obere Heslibachstrasse	41
44 Ränkestrasse / Ob. Heslibachstrasse	42
45 Ob. Heslibachstrasse / Im Lägi	42
Ortsbildinventar Giesshübel	43
46 Giesshübel	44











# Ortsbildinventar Dorf



## Festlegung

-  Perimeter Ortsbildinventar
-  wichtige Fassaden
-  wichtige Firstrichtungen
-  Grundstücke mit Verdichtungspotenzial
-  Bauten mit Verbesserungspotenzial
-  geschlossenwirkende Bauweise
-  wichtige Freiräume/  
Freiräume befestigt
-  wichtige Grünräume

## Information

-  Kernzonengrenze (rechtskräftig)
-  Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 9 BZO
-  Inventar kommunal (Stand 2016)
-  Inventar überkommunal
-  Schutzobjekt kommunal (Stand 2016)
-  Grundinventar (Selbstbindung)
-  wichtige Einzelbäume
-  Höhenkurven (10m)
-  Gewässer
-  Wald (gemäss amtlicher Vermessung)

# Schutzziele Dorf

## Bemerkungen/Verweise

*Kernzonen: § 50 PBG,  
Art. 5–18 BZO  
Gestaltung: § 238 PBG*

*Inhalte des Baugesuchs:  
§ 310 PBG*

*Entscheidend ist das Mass des beabsichtigten ortsbaulichen Eingriffs.*

## Allgemeine Festlegungen

### Verbindlichkeit

Das Ortsbildinventar Dorf ist behördenverbindlich. Es konkretisiert die kommunalen Bauvorschriften der BZO und dient der Baubehörde als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der ortsbaulichen und gestalterischen Einordnung der Bauvorhaben in das schutzwürdige Ortsbild.

### Baubegleitung und Baubewilligungsverfahren

Das Bauen im Ortskern von Küssnacht ist anspruchsvoll. Im Interesse eines effizienten Baubewilligungsverfahrens ist die Baubehörde frühzeitig über bewilligungspflichtige Bauvorhaben zu informieren. Die Baubehörde entscheidet darüber, ob Begehungen vor Ort durchzuführen sind.

Für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren kann die Baubehörde verlangen, dass ergänzende Unterlagen eingereicht werden:

- konzeptionelle Herleitung und Begründung der ortsbaulichen und gestalterischen Integration
- Visualisierungen des Bauvorhabens im baulichen Kontext
- Modell
- detaillierte Angaben zur Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung

Abweichungen von den Festlegungen in diesem Ortsbildinventar sind zu begründen.

## Festlegungen im Ortsbildinventar



### Perimeter Ortsbildinventar

Der Geltungsbereich des Ortsbildinventars umfasst Grundstücke in den Wohnzonen, Freihaltezonen, Erholungszonen, Kernzonen K2/K3 und der Zone für öffentliche Bauten OeB. Das kommunale Ortsbildinventar ist somit auch bei Bauvorhaben in allen diesen Zonen unter Berücksichtigung der dort geltenden Anforderungen zu beachten.



*Fasadengestaltung  
siehe Artikel 15 BZO*

### Wichtige Fassaden

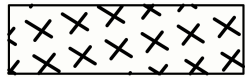
Die für das Ortsbild besonders wichtigen Fassaden sind im Ortsbildinventar bezeichnet. Sie sind für das Ortsbild in erster Linie durch ihre Lage, Gestalt und Abgrenzung charakteristisch. Bauvorhaben, welche diese Fassaden betreffen, gilt ein besonderes Augenmerk.



*Dachgestaltung  
siehe Artikel 14 BZO*

### Wichtige Firstrichtungen

Die bezeichneten Firstrichtungen sind bei Ersatzbauten beizubehalten.



*Um- und Ersatzbauten von schwarz  
bezeichneten Gebäude  
siehe Artikel 9 BZO*

### Grundstücke mit Verdichtungspotenzial

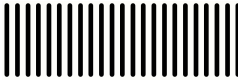
Wo das Ortsbild Bereiche für bauliche Verdichtungen bezeichnet, sind Neubauten erwünscht. Sie sollen dank einer differenzierten Stellung, Volumetrie und Architektur in einen überzeugenden Dialog zu den Bauten in der Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum treten.

*Umnutzung von Ökonomiebauten  
siehe Artikel 9a BZO*



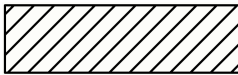
## Bauten mit gestalterischem Verbesserungspotential

Bauten mit gestalterischem Verbesserungspotential sollen längerfristig durch ortsbildgerechte, überzeugende Neubauten ersetzt oder im Rahmen von Sanierungen und Umbauten verbessert werden.



## Geschlossen wirkende Bauweise

Der mehrheitlich geschlossen wirkende Charakter der Bebauungen entlang der bezeichneten Strassenzüge soll erhalten bleiben. Im Rahmen von Abbrüchen ist sicherzustellen, dass keine Baulücken entstehen.



*Umgebungsgestaltung und Parkierung  
siehe Artikel 17 BZO*

## Wichtige Freiräume, befestigt

Die im Situationsplan bezeichneten befestigten Freiräume sind in Abstimmung auf die angrenzende Bebauung kernzonengerecht zu gestalten und zu materialisieren. Ziel ist die Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität.

Parkplätze sind vorzugsweise in Gebäude zu integrieren und sollen das Erscheinungsbild der Strassenzüge nicht beeinträchtigen.

Hecken, Zäune und Einfriedungen entlang von Strassenräumen dürfen das Ortsbild nicht nachteilig verändern.

Die auf das traditionelle Erscheinungsbild abgestimmte Gestaltung dieser befestigten Umgebungsflächen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.



*Erhalt von Vorgärten und Grünflächen  
siehe § 238 Abs. 3 PBG*

*Umgebungsgestaltung und Parkierung  
siehe Artikel 17 BZO*

## Wichtige Grünräume

Die Rebfläche bei der Kirche bildet zusammen mit den öffentlichen Bauten im Nahbereich eine Einheit und ist erhaltenswürdig.

Die Grünräume entlang des Dorfbaches und am See prägen das Ortsbild und sind charakterisiert durch die Parkanlage „Am Horn“. Diese sind mit ihrer Bebauung und dem Baumbestand erhaltenswürdig. Die vereinzelt historischen Nutzgärten sind ebenfalls erhaltenswürdig.

Für die Bepflanzung der Nutzgärten und wichtigen Freiräume sind einheimische standorttypische Pflanzen zu verwenden. Die auf das Erscheinungsbild des historischen Ortsbildes abgestimmte Bepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.



*Baumschutz siehe § 203 PBG  
Erhalt von Bäumen und Ersatz-  
pflanzungen siehe § 238 Abs. 3 PBG*

*Bewilligungspflicht für das Fällen von  
Bäumen siehe Artikel 48 BZO*

## Informationen im Ortsbildinventar

### Wichtige Einzelbäume

Innerhalb des Ortsbildperimeters sind markante Einzelbäume bezeichnet, welche als wertvolle Bestandteile der jeweiligen Ensembles und des Ortsbildes zu erhalten sind.

Innerhalb des Ortsbildperimeters sind markante Einzelbäume bezeichnet, welche als wertvolle Bestandteile der jeweiligen Ensembles und des Ortsbildes zu erhalten sind.



# Die lokalen Ortsbild-Ensembles



- |                         |  |                                |
|-------------------------|--|--------------------------------|
| 1 Dorfstrasse           | 14 Postweg / Bahnhofstr.                       | 26 Weinmangasse                |
| 2 Untere Dorfstrasse    | 15 Poststrasse                                 | 27 Felseneggstrasse            |
| 3 Allmendstrasse (Nord) | 16 Rennweg                                     | 28 Felseneggstrasse            |
| 4 Allmendstrasse (Süd)  | 17 Seestrasse                                  | 29 Felseneggstrasse            |
| 5 Kirche und Seminar    | 18 Hornweg (Nord)                              | 30 Felseneggstrasse            |
| 6 Obere Dorfstrasse     | 19 Hornweg (Süd)                               | 31 Rosenstrasse                |
| 7 Parkplatz             | 20 Theodor-Brunner-Weg                         | 32 Eigenstrasse                |
| 8 Werkstrasse           | 21 Untere Wiltisgasse                          | 33 Alte Landstrasse            |
| 9 Florastrasse (Nord)   | 22 Untere Heslibachstr. /<br>Obere Wiltisgasse | 34 Wiltiswacht / Seminar       |
| 10 Florastrasse (Süd)   | 23 Allmendstr. / Tobelweg                      | 35 Seeuferbereich (Horn, etc.) |
| 11 Oberwachtstrasse     | 24 Obere Heslibachstr.                         |                                |
| 12 Zürichstrasse        | 25 Am Bach                                     |                                |
| 13 Bahnhofstrasse       |  |                                |

## 1 Dorfstrasse

Historischer Hauptgassenzug und "Dorffassade" von Küssnacht.

### Wertung

Die bestehenden Bauten sind mit ihren Nahbereichen erhaltenswürdig. Die Erdgeschossnutzungen tragen zur Belebung der Situation bei und sind für den Ortskern sehr wichtig.

Die Gärten am Bach, die zum wichtigen Freiraum gehören, sind erhaltenswürdig.

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Es ist weiterhin eine gemischte Nutzung mit unterschiedlichen Angeboten in den Erdgeschossen erwünscht. Die heutige Unterführung ist für Velos und Fussgänger nicht ideal.

Ergänzungsbauten beim Bahnareal und Bach vorsehen, welche die Untere Dorfstrasse mit der Dorfstrasse räumlich wieder verbinden.

## 2 Untere Dorfstrasse

Fortsetzung der "Hauptgasse und Dorffassade"– Dorfstrasse.

Wertung

Die bestehende historische Bausubstanz ist mit ihren Nahbereichen erhaltenswürdig.

Störfaktoren

Der Unterbruch der Dorfstrasse durch die Bahnlinie sowie die Ausgestaltung der Fussgänger-/Bahnunterführung.

Die Nutzung der Freifläche am Bach durch Parkplätze in der heutigen Erscheinung.

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Untere Dorfstrasse durch geeignete Nutzungen aufwerten.  
Bauliche Verdichtung auf dem Parkplatzareal.

## 3 Allmendstrasse (Bachnordseite)

Fortsetzung der historischen Häuserzeile "Dorffassade".

Wertung

Die historische Bausubstanz ist mit ihren Nahbereichen erhaltenswürdig.

Störfaktoren

–

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

–

## 4 Allmendstrasse (Bachsüdseite)

Fortsetzung des historischen Hauptstrassenzuges auf der Bachsüdseite.

### Wertung

Die Lage und volumetrische Erscheinung der bestehenden historischen Bausubstanz ist erhaltenswürdig.

Der Nutzgarten zwischen Strasse und Haus Untere Heslibachstrasse 1, der zum wichtigen Freiraum gehört, ist analog den Nutzgärten bei der Dorfstrasse in seiner Eigenart erhaltenswürdig.

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Private Vorzone bei der Liegenschaft Allmendstrasse 4 aufwerten.

## 5 Kirche und Seminar

Wahrzeichen von Künsnacht. Vorbildliche Aussenraumgestaltung im Bereich der historischen Bauten.

### Wertung

Bauten, Aussenraum und Rebberg bilden eine Einheit und sind erhaltenswürdig. Sie sind in Zusammenhang mit dem Ensemble Wiltiswacht/Seminar zu sehen.

### Störfaktoren

–

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

–

## 6 Obere Dorfstrasse

Ehemaliger Hauptzugang zum Dorfkern. Mehrheitlich noch mit alter Bausubstanz gesäumt. Heute ohne "Fortsetzung".

### Wertung

Die historische Bausubstanz ist mit ihren Nahbereichen erhaltenswürdig.

### Störfaktoren

Der Gassenraum wird durch die Baulücke zwischen den beiden Gebäuden Obere Dorfstrasse 34 und 38 verunklärt.

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Das Ortsbild bedarf an dieser Stelle einer baulichen Verdichtung, insbesondere entlang der Oberen Dorfstrasse.

## 7 Parkplatz

Am Rande des alten Zentrums gelegene grosse, bebaubare Fläche innerhalb der Kernzone.

### Wertung

–

### Störfaktoren

Die grosse, mit Autos belegte, asphaltierte "Baulücke" stört das kleinmassstäbliche dörfliche Ortsbild.

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Das Ortsbild bedarf an dieser Stelle einer optischen Verbesserung. Eine bauliche Verdichtung ist möglich und soll zu einer Verbesserung der Struktur führen.

## 8 Werkstrasse

Kleine alte Handwerker-gasse.

Wertung

Der typische Gassencharakter wurde durch den örtlichen Massstab sprengende Bauten stark verändert.

Die historische Bausubstanz ist mit ihren Nahbereichen und der Umgebungsgestaltung erhaltenswürdig.

Störfaktoren

–

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Das Ortsbild bedarf an dieser Stelle einer Verbesserung hinsichtlich Aussenräumen, Vorplätzen und Fassaden als Übergang zum öffentlichen Raum.

## 9 Florastrasse Nord

Nebeneinkaufsgasse zur Zürichstrasse mit heterogener Bebauung und vielfältiger Nutzung.

Wertung

–

Störfaktoren

–

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Es sind, wie in der Florastrasse Süd, eine gemischte Nutzung (Wohnen/Gewerbe) und eine Aufwertung des Strassenraumes anzustreben.

## 10 Florastrasse Süd

Nur zum Teil der Kernzone zugehörige alte Nebengasse mit heterogener Bebauung.

Wertung	Die historische Bausubstanz mit ihren Nahbereichen ist erhaltenswürdig.
Störfaktoren	–
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	–

## 11 Oberwachtstrasse

Zentrale, verkehrsbelastete Hauptstrasse.

Wertung	–
Störfaktoren	–
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	<p>Eine "geschlossen wirkende" Bauweise auf der südlichen Strassenseite ermöglichen.</p> <p>Strassenraum als innerörtliche Achse aufwerten und trennende Wirkung reduzieren. Aufenthaltsqualität verbessern. Private Vorzonen auf die Gestaltung des öffentlichen Raums abstimmen (Strassenraum von Fassade bis Fassade betrachten). Mit Erdgeschossnutzungen situationsgerecht reagieren: erwünscht sind zentrumsbildende Nutzungen; EG-Wohnungen sind aufgrund der Lärmsituation und dem damit verbundenen Abgrenzungsfragen problematisch.</p>

## 12 Zürichstrasse

Geschäftsstrasse

Wertung

–

Störfaktoren

Schräge Parkplatzebene

Vorschläge zur Verbesserung  
des Ortsbildes

Strassenbegleitende Bauweise auf der Bergseite der Zürichstrasse fortführen.

Strassenraum gestalterisch aufwerten. Querung Oberwachstrasse verbessern und Ortsteile räumlich wieder zusammenführen.

Tragfähiges Konzept für die Umnutzung des Parkplatz Zürichstrasse entwickeln (langfristig).

## 13 Bahnhofstrasse

Geschäftsstrasse entlang des Bahnareals mit schönem Baumbestand und Platzanlage vis-à-vis des Bahnhofs.

Wertung

Die mittels des Baumbestands erzielte räumliche Gestaltung der Platzanlage ist erhaltenswürdig.

Störfaktoren

–

Vorschläge zur Verbesserung  
des Ortsbildes

Bahnhofplatz gestalterisch aufwerten.



## 14 Postweg/Bahnhofstrasse

Historische Verbindungsachse vom Bahnhof zum See/Schiffstation.

Wertung

–

Störfaktoren

Die räumliche Verbindung wird durch die Aufschüttung der Seestrasse sowie durch die Anordnung und Ausgestaltung der Unterführung gestört.

Der Bahnhofneubau ist durch die Lageverschiebung aus der Achse der Bahnhofstrasse vom See aus nicht mehr zu erkennen.

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Alte Verbindung vom Bahnhof zum See als eine zusammenhängende Einheit neugestalten.

## 15 Poststrasse

Alte Nebengasse mit heterogener Bausubstanz. Hier treffen die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen von Rennweg und Bahnhofstrasse aufeinander.

Wertung

Die historische Bausubstanz mit ihrem angedeuteten Gassencharakter ist erhaltenswürdig.

Störfaktoren

Die Anordnung und Ausgestaltung der Häuser Poststr. 12 + 14 entsprechen wenig dem örtlichen Gassencharakter.

Verkehrsoptimierte, für Fussgänger unattraktive Kreuzung bei der Unterführung Oberwachtstrasse.

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Poststrasse mit Ersatz- und Ergänzungsbauten auf Strassengrenze als Gasse ausbilden. Strassenraum und Umgebung gestalterisch aufwerten.

## 16 Rennweg

Historischer kleiner Gassenzug mit ursprünglicher, wertvoller Bausubstanz und entsprechender Gestalt des Strassenraums.

Wertung Bauten und Aussenraum sind erhaltenswürdig.

Störfaktoren –

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes –

## 17 Seestrasse

Hauptverkehrsstrasse mit zum Teil alter, wertvoller Bausubstanz, welche für den Verkehrsteilnehmer der Seestrasse auch zum Wahrnehmungszeichen des Ortskerns von Küssnacht wird.

Wertung –

Störfaktoren Die hohe Verkehrsbelastung und das Parkieren auf dem Trottoir.

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes Raumabfolge mit unterschiedlichen Gebäudestellungen und variierenden Strassenabständen erhalten. Ortsbildverträglichen Lärmschutz sicherstellen (innere Organisation der Gebäude; Verzicht auf Lärmschutzwände). Trennende Wirkung der Seestrasse reduzieren.

## 18 Hornweg Nord

Mit alter Bausubstanz gesäumter Uferbereich.

Wertung Gebiet am See besitzt einen hohen Öffentlichkeitsgrad und ist sehr empfindlich gegenüber Veränderungen in der Bebauung und der Umgebungsgestaltung. Die Bausubstanz wie auch ihre Umgebung mit ihrem Baumbestand haben hohen Lagewert und sind erhaltenswürdig.

Störfaktoren –

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes Gebiet als erweiterte Parkanlage betrachten und mit Aussenraumgestaltung reagieren. Übergänge vom Privatgrund zum öffentlichen Raum besonders sorgfältig ausbilden. Ortstypische Mauern und Umfriedungselemente einfordern.

## 19 Hornweg Süd

Uferbereich mit Strässchen am Kernzonenrand

Wertung	Gebiet am See besitzt einen hohen Öffentlichkeitsgrad und ist sehr empfindlich gegenüber Veränderungen in der Bebauung und der Umgebungsgestaltung.
Störfaktoren	Bezüglich Materialisierung, architektonischem Ausdruck und Umgebungsgestaltung besitzen die Neubauten am Hornweg Verbesserungspotential.
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	Gebiet als erweiterte Parkanlage betrachten und mit Aussenraumgestaltung reagieren. Übergänge vom Privatgrund zum öffentlichen Raum besonders sorgfältig ausbilden. Ortstypische Mauern und Umfriedungselemente einfordern.

## 20 Theodor-Brunner-Weg

Alter Seezugang der Wiltisgasse mit wertvoller Bausubstanz. Vorbildliche Aussenraumgestaltung; hoher Lagewert.

Wertung	Die bestehende historische Bausubstanz mit ihren Nahbereichen und dem gemeinsamen Aussenraum ist erhaltenswürdig.
Störfaktoren	–
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	Trennende Wirkung der Seestrasse reduzieren. Seestrasse als innerörtlichen Raum aufwerten.

## 21 Untere Wiltisgasse

Alter Hauptgassenzug mit historischer Bausubstanz.

Wertung	Die historische Bausubstanz ist mit ihren Nahbereichen erhaltenswürdig.
Störfaktoren	Karger Vorplatz beim Restaurant Traube. Die Bahn schliesst den Gassenraum der Unteren Wiltisgasse vorzeitig ab.
Vorschläge zur Verbesserung	Bessere Ausgestaltung des Platzes beim Restaurant Traube

des Ortsbildes

(Bäume, Gartenrestaurant).

## 22 Untere Heslibachstrasse Obere Wiltisgasse

Alter Hauptzugang zum Dorfkern; zum Teil mit alter Bausubstanz gesäumt.

Wertung

Die historische Bausubstanz ist mit ihren Nahbereichen erhaltenswürdig.

Störfaktoren

Die Gestaltung der als Parkplatz genutzten Restfläche der Oberen Wiltisgasse.

Bahn und Wegführung der Unterführung trennen den alten Gassenzug der Oberen und Unteren Wiltisgasse.

Vorschläge zur Verbesserung  
des Ortsbildes

Neugestaltung des Parkplatzbereiches oberhalb der Bahnunterführung.

## 23 Allmendstrasse / Tobelweg

Gewachsenes, lagetypisches Gefüge alter dörflicher Werk- und Wohnbauten entlang Strasse und Bach mit hohem Lagewert.

Wertung

Die historische Bausubstanz mit ihren Nahbereichen und dem gemeinsamen Aussenraum ist erhaltenswürdig.

Störfaktoren

Die Parkplätze vor der alten Mühle beeinträchtigen den Vorgarten.

Vorschläge zur Verbesserung  
des Ortsbildes

Es ist eine einheitliche Materialisierung der Verkehrsflächen sicherzustellen (Pflasterung).

## 24 Obere Heslibachstrasse

Übergang vom alten Ortskern zur angrenzenden gebauten Umgebung.

Wertung	–
Störfaktoren	–
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	Trennende Wirkung der Oberen Heslibachstrasse durch Aufwertung und Umgestaltung des Strassenraums reduzieren (kernzonengerechter Strassenraum; Dimensionierung; Ausbildung der Strassenränder; langfristig).

## 25 Am Bach

In der Falllinie zum Hang liegendes Fussgängersträsschen mit räumlicher Fortsetzung zum Ortskern.

Wertung	Der Grünraum entlang des Dorfbachs ist erhaltenswürdig.
Störfaktoren	–
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	Verdichtung entlang des Strässchens durch Neubauten, im grosszügigen Grünräumen. Dabei ist der Gewässerraum zu berücksichtigen.

## 26 Weinmanngasse

In der Falllinie zum Hang liegende alte Verbindungsstrasse nach Itschnach.

Wertung	–
Störfaktoren	Die Alte Landstrasse wie auch das Gemeindehaus und der Parkplatz unterbrechen den alten Verbindungsweg.
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	–

## 27 Felseneggstrasse (nördl. Weinmangasse)

In der Falllinie zum Hang liegende Hauszeile, bestehend aus wertvollen bäuerlichen Ensembles (Wohn- und Ökonomiebauten, Vorplätzen, Nutzgärten, Obstgarten, Nussbaum, landwirtschaftliche Umgebung), welche als Ganzes die frühere bäuerliche Nutzung dokumentieren.

Wertung Die ganze Häuserzeile als Ensemble ist erhaltenswert.

Störfaktoren Die Ausgestaltung des Sockelbaukörpers der Häuser Alte Landstrasse 133 + 131.

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes –

## 28 Felseneggstrasse (nördl. Weinmangasse)

Quer zur Falllinie verlaufende, seeseitig durch Obst- und Nutzgärten geprägtes Verbindungssträsschen.

Wertung –

Störfaktoren –

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes Bei baulicher Verdichtung quartiertypische durchgrünte Bebauung anstreben.

## 29 Felseneggstrasse (südl. Weinmangasse)

Strässchen mit seeseitig kleinmassstäblicher Bebauung und bergseitig wichtigem Freiraum gegen den Bachbereich.

Wertung Die Dimension des Strässchens ist zu wahren.

Störfaktoren –

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes Lockere, kleinmassstäbliche Bebauungsstruktur bewahren. Quartiertypische Durchgrünung erhalten.

## 30 Felseneggstrasse (südl. Weinmangasse)

Ehemals landwirtschaftliches Ensemble am Tobeleingang.

Wertung Die Bautengruppe ist erhaltenswürdig.

Störfaktoren –

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes –

## 31 Rosenstrasse

In der Falllinie zum Hang liegende mit alter, dörflicher Bausubstanz gesäumte Nebenstrasse.

Wertung Die historische Bausubstanz ist in ihrer Lage erhaltenswürdig.

Störfaktoren –

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes Es ist eine einheitliche Materialisierung der Verkehrsflächen sicherzustellen (Pflästerung). Private Vorzonen auf die Gestaltung des öffentlichen Raums abstimmen (Strassenraum von Fassade bis Fassade betrachten).

## 32 Eigenstrasse

Am Rande des Dorfkerns liegender Strassenzug mit zum Teil alter Bausubstanz.

Wertung Die historische Bausubstanz ist in ihrer Lage erhaltenswürdig.

Störfaktoren In Bezug zur Strasse tiefliegende Garagen der Überbauung Alte Landstrasse 156.

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes Strassenzug mit Ergänzungsbauten verdichten.  
Um eine klarere Definition des Strassenraums zu erreichen, könnte vor den abgesenkten Garagen des Hauses Alte Landstrasse 156 eine Baumallee gepflanzt werden.

## 33 Alte Landstrasse

Zentrale, verkehrsbelastete Hauptstrasse.

Wertung –

Störfaktoren undefinierter Strassenraum

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes Trennende Wirkung der Alten Landstrasse durch Aufwertung und Umgestaltung des Strassenraums reduzieren (kernzonengerechter Strassenraum; Dimensionierung; Ausbildung der Strassenränder; langfristig). Bessere Definition des Strassenraums mittels Bepflanzung (z.B. Allee) prüfen.



## 34 Wiltiswacht / Seminar

Der bezeichnete Grünraum ist Teil des ursprünglich zusammenhängenden Freiraums zwischen unterer/oberer Dorfstrasse und unterer/oberer Wiltisgasse.

### Wertung

Die Solitärbauten mit dem zum Teil alten Baumbestand stehen in Zusammenhang mit dem Ensemble Kirche/Kantonsschule und sind erhaltenswürdig.

### Störfaktoren

Die Eisenbahnlinie in Verbindung mit der Heinrich-Wettstein-Strasse ist eine markante Zäsur, welche die ursprünglich vorhandene räumliche Einheit beeinträchtigt.

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Bei einer künftigen Veränderung ist zu versuchen, mit geeigneten Mitteln die ehemals vorhandene Einheit wieder zum Ausdruck zu bringen (z.B. Umgestaltung der Heinrich-Wettstein-Strasse in eine "Parkstrasse" mit Ergänzung der Platanen bis zur Dorfbachbrücke).

## 35 Seeuferbereich ("Horn" etc.)

Ehemaliger Freiraum zwischen Hornstrasse und Theodor-Brunner-Weg.

### Wertung

Der bezeichnete Grünraum am See prägt das Ortsbild vom See her und ist charakterisiert durch die Parkanlage "Am Horn" sowie durch ihre solitärartige Bebauung in parkähnlicher Umgebung. Diese Struktur ist sehr empfindlich gegenüber Veränderungen in der Bebauung und im zum Teil alten Baumbestand.

### Störfaktoren

–

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

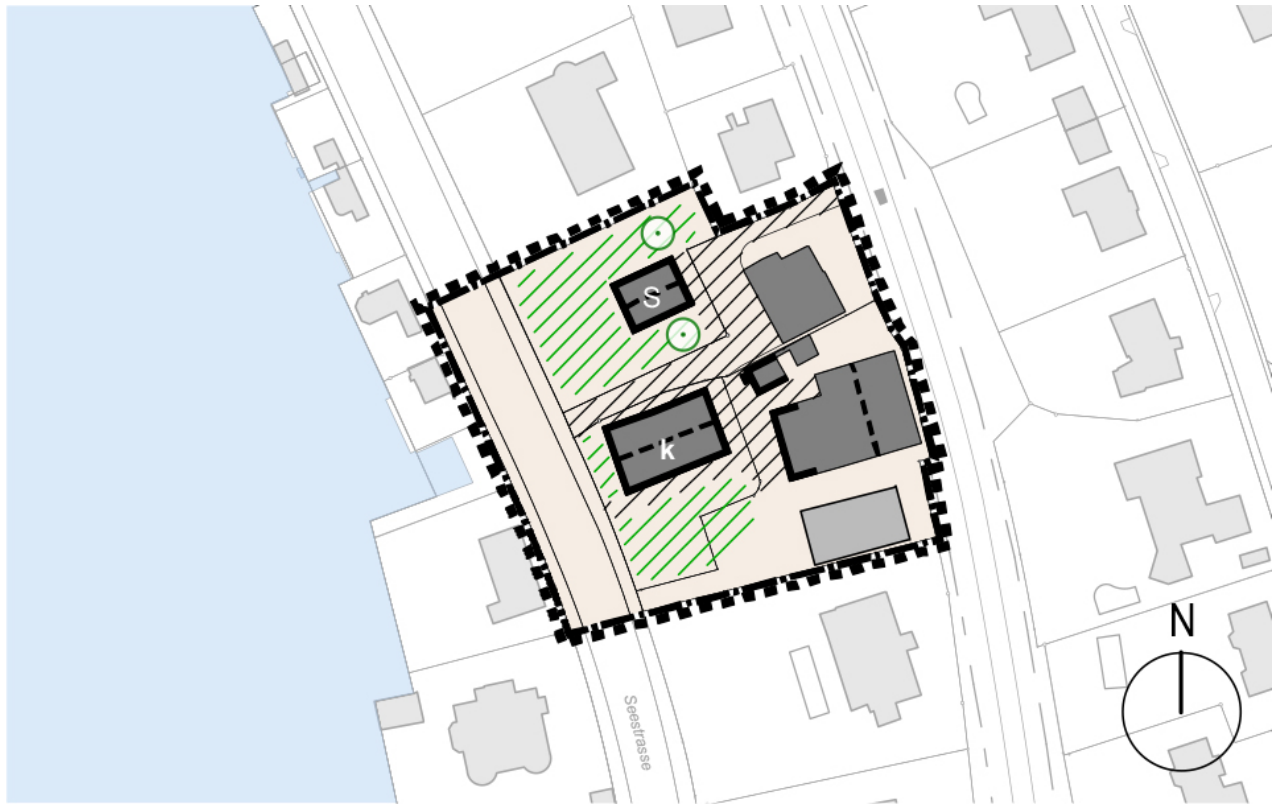
Kontinuierliche Erneuerung des Baumbestands.

# Ortsbilder um Küsnacht Dorf



- |    |                                    |    |  |    |                                       |
|----|------------------------------------|----|--|----|---------------------------------------|
| 36 | Goldbach / Seestr.                 | 40 | Allmendstrasse / Bergstrasse           | 43 | Karren- / Wiesenstrasse               |
| 37 | Goldacherstr. / Bühlstrasse        | 41 | Gartenstrasse / Obere Heslibachstrasse | 44 | Ränkestrasse / Obere Heslibachstrasse |
| 38 | Chuesen                            | 42 | Karrenstrasse / Hörnlistrasse          | 45 | Obere Heslibachstrasse / Im Lägi      |
| 39 | Alte Landstrasse / Boglerenstrasse |    |  | 46 | Giesshübel                            |

# Ortsbildinventar Goldbach / Seestrasse



## 36 Goldbach / Seestrasse

Historische Bautengruppe mit grossen, teilweise stark umgenutzten Bauvolumen.

Wertung

Stimmiges Gebäudeensemble.

Störfaktoren

Starke Verkehrsbelastung der Seestrasse. Farbgebung des ehemaligen Scheunengebäudes. Entfernte Begrünung längs der bestehenden Umfriedungsmauer entlang der Seestrasse.

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Ortstypische Begrünung entlang der Seestrasse wiederherstellen.

# Ortsbildinventar Goldbacherstrasse / Bühlstrasse



## 37 Goldbacherstrasse / Bühlstrasse

Ortstypisch in der Falllinie zum Hang liegender, alter Strassenzug mit zum Teil historischer Bausubstanz.

Wertung	Grosszügiger Grün- und Gartenraum beim Fennergut ist erhaltenswürdig.
Störfaktoren	–
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	–

# Ortsbildinventar Chuesen



## 38 Chuesen

Historische Gebäudegruppe mit wichtigem Vorgelände am See.

### Wertung

Gebiet am See besitzt einen hohen Öffentlichkeitsgrad und ist sehr empfindlich gegenüber Veränderungen in der Bebauung und der Umgebungsgestaltung.

### Störfaktoren

–

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Auf gute Aussenwirkung der Bauten und Umgebungsgestaltung entlang der Seestrasse und im erweiterten Seeuferbereich achten.



# Ortsbildinventar Alte Landstrasse / Boglerenstrasse



## 39 Alte Landstrasse / Boglerenstrasse

Ortstypisch in der Falllinie zum Hang liegender, alter Strassenzug mit historischer Bausubstanz. Gut von der bebauten Umgebung abgesetzt.

### Wertung

Die zwei Hauszeilen sind mit ihren Nahbereichen erhaltenswürdig.

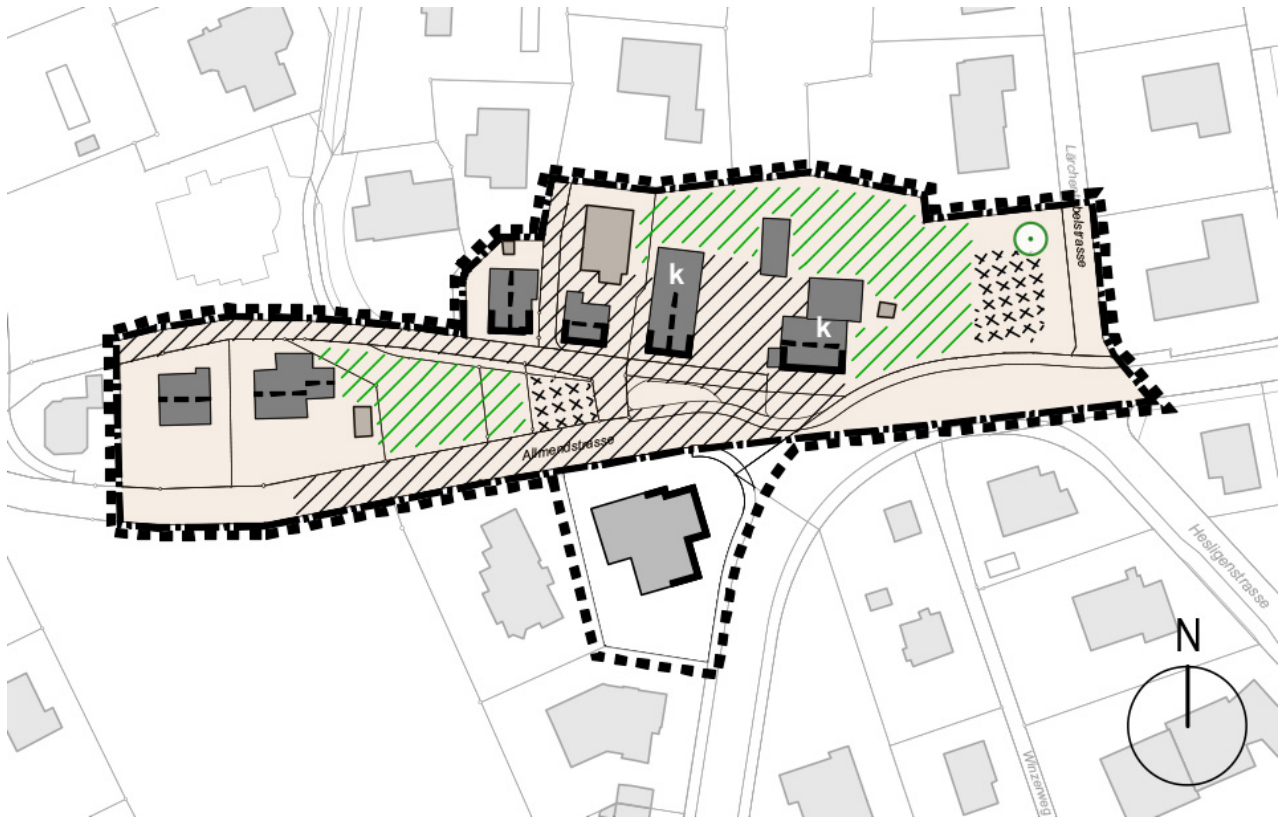
### Störfaktoren

Ortsbaulicher Eingriff in den 90er Jahren in die ursprüngliche Struktur entlang der Boglerenstrasse mit belangloser Vorzone und Garageneinfahrt.

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Die Vorgärten sollen aufgewertet und gepflegt werden.

# Ortsbildinventar Allmendstrasse / Bergstrasse



## 40 Allmendstrasse / Bergstrasse

Ehemaliger, kleinbäuerlicher Weiler.

### Wertung

Stimmige Gebäudegruppe entlang dem ehemaligen Flurweg mit angrenzenden Nutzgärten. Spannende Seesicht in der Verlängerung des Flurwegs.

### Störfaktoren

Das Ortsbild ist durch erfolgte Eingriffe und Umnutzungen zum Teil beeinträchtigt.

### Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Akzentuierung des Gassencharakters durch einen gut gestalteten Neubau im Eckbereich Allmendstrasse-Flurweg prüfen.

# Ortsbildinventar Gartenstrasse / Obere Heslibachstrasse



## 41 Gartenstrasse / Ob. Heslibachstrasse

Nordseitig der Gartenstrasse historische Bautengruppe mit hohem Lagewert.

Wertung

Guter räumlicher Bezug der Bauten trotz ausgebautem Strassenraum.

Störfaktoren

Gartenstrasse wirkt trennend.

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Westlichen Kreiselast der Gartenstrasse kernzonengerecht gestalten.

# Ortsbildinventar Karrenstrasse / Wiesenstrasse / Hörnlistrasse



## 42 Karrenstrasse / Wiesenstrasse

Gut in das Quartier eingebettete historische, ortstypisch in der Falllinie zum Hang stehende Bautengruppe am Rainweg.

Starker Zusammenhang mit Ränkestrasse.

Wertung	Die Bautengruppe ist mit ihren Nahbereichen erhaltenswürdig.
Störfaktoren	–
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	–

## 43 Karrenstrasse / Hörnlistrasse

Historische, ortstypisch in der Falllinie zum Hang ausgerichtete Bautengruppe mit hohem, platzbildendem Lagewert.

Wertung	Die Bautengruppe ist mit ihren Nahbereichen als Einheit erhaltenswürdig.
Störfaktoren	<p>Der Parkplatz vor dem Gasthof Sternen beeinträchtigt zusammen mit dem hangaufwärts liegenden Garagenvorplatz das lokale Ortsbild.</p> <p>Der alte Strassenzug Karrenstrasse ist in seinem Mittelbereich durch Neubauten stark verändert und wirkt räumlich nicht gefasst.</p>
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	Kernzonengerechte Gestaltung der privaten Vorzonen (Begrünung, Materialisierung) entlang der Karrenstrasse sicherstellen.



# Ortsbildinventar Ränkestrasse / Obere Heslibachstrasse



## 44 Ränkestrasse / Ob. Heslibachstrasse

Ortstypisch in der Falllinie zum Hang stehende historische Häuserzeile.

Wertung	Die bestehende Bausubstanz ist mit ihren Nahbereichen erhaltenswürdig. Der Heslibach besitzt naturräumlichen Wert.
Störfaktoren	Der Ausbau der Ränkestrasse führte zu einer Verödung des südlichen Vorbereichs der Hauszeile.
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	–

## 45 Ob. Heslibachstrasse / Im Lägi

Grosser Weinbaubetrieb; an Rebland angrenzend.

Wertung	Kernzonenvorschriften genügen.
Störfaktoren	–
Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes	Zur Aufrechterhaltung des Weinbaubetriebs ist die Umnutzung von Gebäuden denkbar.

# Ortsbildinventar Giesshübel



## 46 Giesshübel

Ehemaliger Landgasthof an Aussichtslage mit zugehörigem kleinem Bauernhof.

Wertung

Kernzonenvorschriften genügen.

Störfaktoren

Hauptbau und Scheunenbau sind durch Um-, An- und Ausbauten stark verändert worden.

Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes

Neubauten sind in enger Beziehung zur bestehenden Häusergruppe zu situieren. Kretenlage beachten (Fernwirkung).