



Privater Gestaltungsplan "Am Marktplatz"

Beschluss

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Am Marktplatz", bestehend aus Situationsplan 1:500 und Gestaltungsplan-Vorschriften, wird zugestimmt und der Erläuterungsbericht wird zur Kenntnis genommen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Kanton Zürich.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Für richtigen Auszug

i. v. r. w. i.

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin

Mitteilung durch Protokollauszug, nach Eintritt der Rechtskraft, an

- Abteilung Hochbau und Planung, mit den Akten (2, davon 1 Exemplar zuhanden Baudirektion Kanton Zürich zwecks Genehmigung und 2 Dispositivauszüge mit Rechtskraftbescheinigung)

Bestätigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezugsrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Meilen, 15.1.2024

Beauftragte Meilen
i. A. des Sekretariats:

Privater Gestaltungsplan "Am Marktplatz"

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Am Marktplatz", bestehend aus Situationsplan 1:500 und Gestaltungsplan-Vorschriften, wird zugestimmt und der Erläuterungsbericht wird zur Kenntnis genommen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Kanton Zürich.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die Bauherrschaft Noldin Immobilien AG plant auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 9735, 9736 und 9737 eine dreigeschossige Aufstockung des bestehenden Gebäudes an der Bahnhofstrasse sowie einen viergeschossigen Neubau entlang der Poststrasse. Das Vorhaben an zentraler Lage weist gegenüber der Regelbauweise eine klare Mehrausnutzung auf. Das Projekt kann deshalb nur über eine Sondernutzungsplanung, da heisst über einen privaten Gestaltungsplan, bewilligt werden.

Dem planerischen Mehrwert für die Bauherrschaft stehen zahlreiche Vorteile für die Küsnachter Bevölkerung gegenüber, insbesondere die Zurverfügungstellung des Vorplatzes als Teil des öffentlichen Marktplatzes, der Erhalt des Erdgeschosses zugunsten des Gewerbes sowie erhöhte ortsbauliche und architektonische Qualitäten. Zudem entrichtet die private Bauherrschaft der Gemeinde eine Mehrwertabgabe von Fr. 350'000.–, welche nach Möglichkeit für die Aufwertung des Gebiets rund um den Marktplatz verwendet wird.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, der Vorlage zuzustimmen.

1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9735, an der Adresse Bahnhofstrasse 2a (heutige Papeterie Köhler), befindet sich das alte Postgebäude, Vers.-Nr. 2290. Auf den Grundstücken Kat.-Nr. 9736 und 9737, an den Adressen Poststrasse 29a und 31, liegen die beiden Garagengebäude Vers.-Nrn. 2218 und 1464; darin befindet sich eine Transformatorstation der Netzanstalt Küsnacht.

Die drei Grundstücke liegen in der Kernzone K3. Sie sind im Zonenplan nicht schwarz bezeichnet, das heisst, dass für Um- und Ersatzbauten die Einschränkungen gemäss Art. 9 Bau- und Zonenordnung nicht gelten. Die Grundstücke liegen im Perimeter des Ortsbildinventars Dorf. Die Gebäude sind aber weder im Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Küsnacht aufgeführt noch Schutzobjekte. Für die Gebäude sind sodann weder Fassaden noch Firstrichtungen als "wichtig" eingetragen. Dagegen ist die Poststrasse als "wichtiger befestigter Freiraum" angegeben und die Baumgruppe gegen die Bahnhofstrasse ist als "wichtige Einzelbäume" bezeichnet.



Lage des Planungsgebiets am Bahnhof Küsnacht

2. Projektbeschreibung

Das bestehende Gebäude soll gegen die Bahnhofstrasse um drei Geschosse aufgestockt werden. Dabei bleiben das Untergeschoss und die Fassadenmauern des Erdgeschosses zumindest teilweise erhalten. Entlang der Poststrasse werden die beiden Garagengebäude abgebrochen und es wird ein viergeschossiger Neubau erstellt. Das Vorhaben an zentralster Lage weist unter anderem gegenüber der Regelbauweise eine deutliche Mehrausnutzung auf. Das Projekt kann nicht nach Regelbauweise bzw. mit Ausnahmenbewilligungen bewilligungsfähig gemacht werden, sondern nur über eine Sondernutzungsplanung legitimiert werden.



Visualisierung Richtprojekt, Seite Marktplatz (links) / Seite Poststrasse (rechts), Loeliger Strub Architektur GmbH

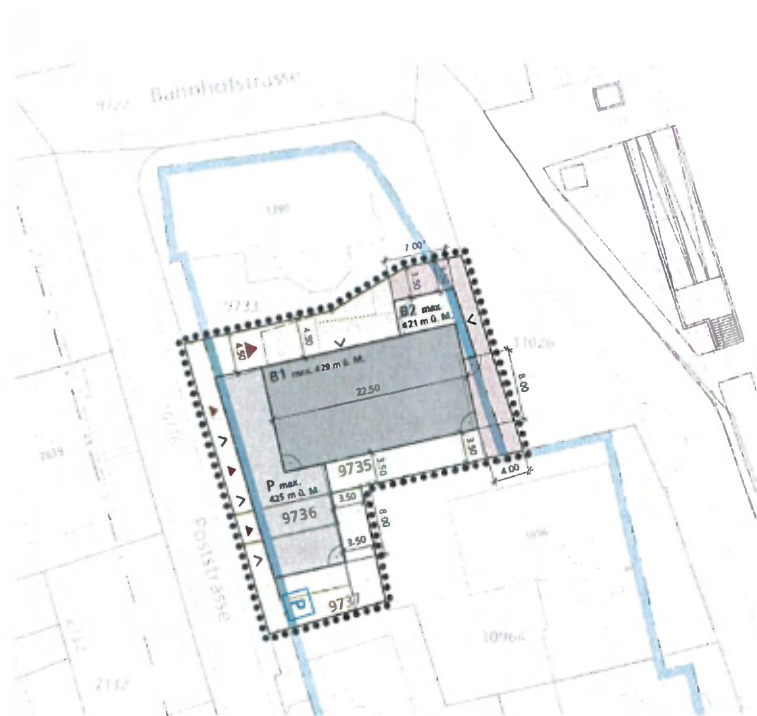
3. Ausarbeitung privater Gestaltungsplan

Das Planungsbüro asa AG wurde von der Noldin Immobilien AG beauftragt, auf der Basis des Richtprojekts der Loeliger Strub Architektur GmbH einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Der von den Grundeigentümern aufgestellte private Gestaltungsplan "Am Marktplatz" wurde vom Gemeinderat am 17. August 2022 zuhanden des planungsrechtlichen Mitwirkungsverfahrens verabschiedet. Die Akten lagen vom 25. August bis zum 24. Oktober 2022 öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern.

Innert Frist gingen drei Einwendungen ein. Die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil gaben keine inhaltlichen Stellungnahmen ab. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, nahm mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 zur Vorlage im Rahmen der Vorprüfung Stellung. Der Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung gibt detailliert Auskunft über die berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen, die Stellungnahmen sowie den Umgang mit den Anträgen aus dem Vorprüfungsbericht.

Die Grundeigentümer setzten am 16. Februar 2023 den Gestaltungsplan fest und beantragten bei der Gemeinde die Zustimmung zum Gestaltungsplan. Der Gemeinderat hat die Vorlage am 6. September 2023 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.



Privater Gestaltungsplan «Am Marktplatz»

Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

15. Februar 2023

Von den Grundigentümern festgesetzt am:

Naldin Immobilien AG
(KAL-Nr. 9735)

Netzmittel Küssnacht
(KAL-Nrn. 9736 und 9737)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
Der Gemeindevorstand

Die Gemeindevorsteherin

Markus Ernst

Catrina Erb Pola

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion

ARE Nr. _____ / _____



Herzog & Partner
Architekten AG

Strossmattenstr. 21
8000 Regensdorf
Tel. +41 78 811 11 11

www.herzog-
partner.ch

Situation und Vorschriften des privaten Gestaltungsplans "Am Marktplatz" (Symbolbild)

4. Ortsbauliche und planerische Beurteilung

Der Bericht nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung gibt zur Vorlage Auskunft über die planungs- und baurechtliche Ausgangslage und die Vorgaben, erläutert den Gestaltungsplan und informiert über die Abweichungen zur Regelbauweise sowie die damit verbundenen Auswirkungen. Die wesentlichsten Abweichungen zugunsten der Bauherrschaft sind:

- zusätzliches viertes Vollgeschoss statt Dachgeschoss
- Mehrhöhe Gebäude (16.8 m statt 15 m)
- Flach- anstelle Schrägdach
- Überschreitung Gebäudelänge (29 m statt 25 m) und Gebäudebreite (26.7 m statt 14 m)
- reduzierte Parkplatzpflicht

5. Vorteile des privaten Gestaltungsplans für die Küssnachter Bevölkerung

Mit dem privaten Gestaltungsplan erhält die Küssnachter Bevölkerung im Gegenzug erhebliche Vorteile:

- Das ehemalige Postgebäude wird ressourcenschonend aufgestockt und mit einem Ersatzneubau erweitert, statt dass es abgebrochen und gänzlich durch einen Neubau ersetzt wird.
- Die Poststrasse erhält mit dem Neubau ein attraktives Erscheinungsbild.
- Für die Neu- und Ersatzbauten gelten gegenüber den üblichen Vorschriften erhöhte ortsbauliche und architektonische Qualitäten.
- Das Erdgeschoss darf nicht für Wohnzwecke, sondern nur für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Damit bleibt Gewerberaum erhalten.
- In den Obergeschossen entsteht neuer Wohnraum an zentraler Lage im Dorfzentrum.

- Der private Vorplatz wird attraktiv gestaltet und weiterhin als Teil des öffentlichen Marktplatzes zur Verfügung gestellt. Dafür wird ein Fuss-, Fahrweg- und Aufenthaltsrecht als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.
- Das Mobilitätskonzept nimmt auf die zentrale Lage Rücksicht, sodass weniger Parkplätze für Autos, aber mehr Abstellplätze für Velos und Motorräder realisiert werden.

Diese Vorteile könnten von der öffentlichen Hand nicht durchgesetzt werden, wenn der Eigentümer ohne privaten Gestaltungsplan, das heisst nach der Regelbauweise, bauen würde.

Die Planungsvorteile für die private Bauherrschaft werden mit einer Mehrwertabgabe der privaten Bauherrschaft von Fr. 350'000.– zugunsten der Gemeinde abgeschöpft. Der Gemeinderat hat eine entsprechende Vereinbarung mit den Grundeigentümern abgeschlossen. Diese tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans in Kraft. Die Gemeinde wird die Mehrwertabgabe nach Möglichkeit zweckgebunden für die Aufwertung der Umgebung, insbesondere des Marktplatzes, nutzen.

6. Weiteres Vorgehen

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan zu, wird dieser der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung eingereicht. Sofern gegen den Genehmigungsentscheid kein Rechtsmittel eingelegt wird, tritt der private Gestaltungsplan "Am Marktplatz" voraussichtlich Mitte 2024 in Kraft gesetzt. Die Bauherrschaft kann in der Zwischenzeit das Bauprojekt auf der Grundlage des Gestaltungsplan ausarbeiten und nach dessen Inkraftsetzung das Baugesuch bei der Gemeinde einreichen. Mit einem Baubeginn ist nicht vor 2025 zu rechnen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, dem privaten Gestaltungsplan "Am Marktplatz" zuzustimmen.

Diskussion und Abstimmung

Der Gemeindepräsident verzichtet auf das Verlesen des Antrags und verweist auf S. 26 ff. der Weisung. Er teilt mit, dass die Zusammenfassung sowie die entsprechenden Erläuterungen in der Weisung enthalten seien. Für weitergehende Informationen verweist er auf die vollständigen Unterlagen, die auf der Website der Gemeinde zur Verfügung stehen oder in der Aktenauflage zur Gemeindeversammlung einsehbar sind.

Gauthier Rüegg, Vorsteher Hochbau und Planung, erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation. Er macht zunächst Ausführungen zur Lage. Der Gestaltungsplanperimeter umfasse drei Parzellen. Die grösste Parzelle mit rund 700 m² sei im Besitz der Noldin Immobilien AG. Die beiden kleineren Parzellen mit 39 m² und 155 m² seien im Besitz der Netzanstalt Küssnacht, welche mit Rechtskraft der Baubewilligung an die Noldin Immobilien AG verkauft würden. Zu diesem Zweck sei ein Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Netzanstalt Küssnacht und der Noldin Immobilien AG ausgearbeitet worden. Dieser regle den Verkauf der Parzellen sowie den Umgang mit den technischen Infrastrukturen vor Ort. Im Kaufpreis von netto

rund Fr. 280'000.– seien die Kosten für die Abschreibungen von rund Fr. 150'000.– sowie die Kosten des Provisoriums für die Transformatorstation enthalten. Zudem räume die Noldin AG der Netzanstalt eine unbefristete Dienstbarkeit für einen Transformatoren- und Kommunikationsraum von rund Fr. 60'000.– ein und übernehme die Abbruchkosten von rund Fr. 40'000.– sowie den Bau des neuen Raumes von rund Fr. 200'000.–. Die Netzanstalt trage die Kosten der Ausrüstung der neuen Transformatorstation von rund Fr. 400'000.–. Der zugrundeliegende Landwert sei mit Fr. 2'200.– pro Quadratmeter veranschlagt worden. Der Grund für den gegenüber dem Marktwert reduzierten Wert sei, dass die Netzanstalt Küssnacht aufgrund der geltenden Bauordnung auf dem Grundstück keine weiteren Bauten mehr realisieren könne. Entsprechend betrage der Bilanzwert des Grundstücks in der Bilanz der Netzanstalt Fr. 0.–.

Weiter macht der Vorsteher Hochbau und Planung Ausführungen zum heutigen Gebäude. Dieses sei 1951 durch die Post als Postgebäude erbaut worden. 1984 sei die Post um- und eine Papeterie eingezogen. Sodann sei ein eingeschossiges Garagengebäude an der Poststrasse für die Unterbringung von Transformatoren und Kommunikationsinfrastruktur der Netzanstalt Küssnacht angebaut worden.

Der Vorsteher Hochbau und Planung beschreibt die heutige Situation anhand von graphischen Darstellungen und Abbildungen. Das Erdgeschoss auf Seite der Bahnhofstrasse bleibe in seiner Charakteristik bestehen. Das Gebäude werde um drei Geschosse aufgestockt und somit an die umliegenden Gebäude angeglichen. Der Neubau entlang der Poststrasse passe sich mit seinen vier Geschossen ebenfalls an die Umgebung an. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der Bahnhofstrasse und Poststrasse sei das oberste Geschoss von der Seite Bahnhofstrasse ersichtlich. Das Richtprojekt sehe entlang der Bahnhofstrasse 144m² Gewerbenutzungen im Erdgeschoss sowie sechs Wohnungen im Obergeschoss vor. Die heutige Situation solle aufgewertet, die Charakteristik der bestehenden Bausubstanz aber erhalten bleiben. Die eher unattraktive Situation auf der Seite Poststrasse werde durch einen vierstöckigen Neubau mit Wohnnutzung ersetzt. Die Transformatoren und Kommunikationsinfrastruktur würden ins Untergeschoss verlagert.

Das Projekt weise verschiedene Abweichungen zur Regelbauweise in der Kernzone 3 auf. Die vorgeschlagene Weiterentwicklung des Postgebäudes sei nur mittels Sondernutzungsplanung möglich. Die Grundeigentümerschaft habe sich daher für die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans entschieden. Nach Zustimmung der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung werde der private Gestaltungsplan der kantonalen Baudirektion zu Genehmigung zugestellt werden. Er weist auf Besonderheiten des privaten Gestaltungsplanes hin: Das Richtprojekt sei nicht Bestandteil des privaten Gestaltungsplans und somit nicht bindend. Die Gemeindeversammlung könne zu einem privaten Gestaltungsplan keine Änderungsanträge stellen. Möglich sei nur die Zustimmung oder die Ablehnung. Die Stimmberechtigten könnten keine Rückweisungsanträge zur Einreichung einer geänderten Gestaltungsplanvorlage stellen.

Der Vorsteher Hochbau und Planung macht Ausführungen zum Erarbeitungsprozess. Weiter führt er aus, dass die Grundeigentümerschaft durch den Gestaltungsplan von einer Mehrausnutzung profitiere. Mit dem Gestaltungsplan würden aber auch verbindliche Qualitäten für die Allgemeinheit von der Grundeigentümerschaft eingefordert, wie erhöhte qualitative Anforderungen und Vorgaben an das Bauprojekt, den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz bzw. Identität entlang der Bahnhofstrasse, die Sicherung von Gewerbeflächen, die Schaffung von neuem Wohnraum an zentraler Lage und mit bester Erschliessungsqualität durch den öffentlichen

Verkehr, die Aufwertung der Situation am Marktplatz und Poststrasse für die Öffentlichkeit und zusätzliche Veloabstellplätze. Ohne Gestaltungsplan seien diese Vorteile nicht durchsetzbar.

Nebst den qualitativen Themen profitiere die Gemeinde auch finanziell aufgrund einer Mehrwertabgabe. Durch den Gestaltungsplan resultiere ein Mehrwert für die Bauherrschaft. Mittels eines Vertrags werde der Anteil dieses Mehrwerts geregelt, welcher die Bauherrschaft der Gemeinde zurückvergüte und nicht Teil dieser Vorlage sei. Die Abgabe betrage Fr. 350'000.–. Der Vertrag regle auch die Verwendung dieser Abgabe. Diese sei zweckgebunden für die im öffentlichen Interesse liegende Aufwertung der Umgebung zu verwenden.

Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ungefähr im Juni 2024 werde das Vorprojekt erarbeitet. Dieses solle per Oktober 2024 abgeschlossen werden. Bauprojekt und Baueingabe seien für Oktober 2025 vorgesehen. Anschliessend folge die Baubewilligung inklusive Rechtsmittelfrist. Der Baustart erfolge frühestens im April 2026 und die Bauvollendung im Frühjahr 2028.

Der Gemeinderat sehe eine Situation, von der beide Seiten profitieren würden. Mit dem privaten Gestaltungsplan profitiere die Bauherrschaft von Vorteilen beim Bauen, insbesondere der grösseren Ausnützung. Dafür könne die Gemeinde mit dem privaten Gestaltungsplan konkrete Vorteile für die Öffentlichkeit einfordern. Weiter sichere der Gestaltungsplan den Erhalt von Gewerbeflächen im Zentrum sowie eine gute Gestaltung und die Benutzung des Platzes vor dem Gebäude. Ohne Gestaltungsplan wäre dies nicht möglich. Zudem erhalte die Gemeinde eine finanzielle Entschädigung, welche sie zweckgebunden für die Verbesserung des Ortsbilds im Bereich des Bahnhofes einsetzen müsse.

Tim Dührkoop, Präsident der RPK, führt aus, dass die RPK das Geschäft hinsichtlich der Auswirkungen auf die Finanzen geprüft habe und es zur Annahme empfehle. Es entstehe ein sinnvolles Projekt mit Verdichtung am richtigen Ort. Die Netzanstalt könne das Grundstück nicht sinnvoll nutzen, ausser für die Transformatorenstation. Der Mehrwert für die Eigentümer werde abgeschöpft.

Der Gemeindepräsident eröffnet die Diskussion und macht nochmals darauf aufmerksam, dass das Geschäft nur angenommen oder abgelehnt werden könne. Bei Ablehnung sei das weitere Vorgehen den Grundeigentümern überlassen.

Hans-Peter Amrein, Erbstrasse 5b, 8700 Küsnacht, führt aus, dass er einen Antrag auf Ablehnung stelle. Zum einen werde in der Weisung nicht auf den massiven Schattenwurf eingegangen. Es würde sich neu um ein vierstöckiges Gebäude handeln. Zum anderen habe der Gemeindepräsident mehrere Hüte an: Er sei nicht nur Gemeindepräsident, sondern auch Verwaltungsratspräsident der Netzanstalt Küsnacht und Verwaltungsratsmitglied der Werke am Zürichsee AG. Es sei nicht nachvollziehbar, wie der Gemeindepräsident als Verwaltungsratspräsident der Netzanstalt 194m² Wohnfläche für einen Quadratmeterpreis von ca. Fr. 2'000.– an bester Lage verkaufen könne. Das Grundstück solle zum Marktwert verkauft werden, da es um Steuergelder gehe. Die Noldin Immobilien AG sei sicherlich auch bereit, mehr zu bezahlen, da sie Wohnungen an einer Toplage bauen könne. Durch eine Ablehnung könne die Gemeinde verpflichtet werden, nochmals über die Bücher zu gehen.

Der Gemeindepräsident führt aus, dass die Fläche von 194m² aufgrund des Grenzabstandes nicht auf allen drei Stöcken genutzt werden könne. Als Kontrollrechnung habe die Netzanstalt ausgerechnet, wie viel Wohnfläche effektiv erstellt werden könne. Das Geschäft werde für

beide Seiten als sinnvoll erachtet. Natürlich dürften die Meinungen hierüber auseinandergehen.

Reinhard Wolf, Zürichstrasse 141, 8700 Küsnacht, führt aus, dass er dem Gemeinderat vor zehn Tagen mehrere Fragen gestellt habe. Der Vorsteher Hochbau und Planung habe mitgeteilt, diese in seiner Präsentation zu beantworten und auf eine Verlesung der Fragen zu verzichten. Auch er verzichte auf eine Verlesung. Er sei der Vorgänger der Papeterie Köhler und habe das alte Postgebäude im Jahr 1985 von der PTT mieten und dieses in ein Ladengeschäft umbauen können, weshalb er das Gebäude gut kenne. Im Jahr 2000 habe er seine Papeterie an Thomas Köhler verkauft. Er sei nicht grundsätzlich gegen einen Gestaltungsplan. Verdichtetes Bauen sei ein Gebot der Stunde. Er sei jedoch dezidiert gegen den vorliegenden Gestaltungsplan und es störe ihn, wie dieser publiziert und kommuniziert worden sei. Die Weisung verliere kein Wort darüber, dass die Netzanstalt Küsnacht ein Grundstück an die Noldin Immobilien AG verkaufe bzw. über dessen Verkaufspreis. Die Netzanstalt Küsnacht sei ein gemeindeeigener Betrieb, dessen Verwaltungsratspräsident der Gemeindepräsident sei. Dieser Sachverhalt könne ein Argument für einen Rekurs in Stimmrechtssachen sein. Anhand von Folien macht er verschiedene Ausführungen zum Grundstück mit den Transformatoren, zum Verkaufspreis, zum Quadratmeterpreis und zur Anrechnung einer Dienstbarkeit und der Erstellung eines Raumes für die Transformatoren auf eigene Kosten, den vorzeitigen Abschreibungen sowie den Bau eines Provisoriums für die Transformatoren. Er komme zum Schluss, dass das Grundstück verschenkt werde. In Bezug auf das Grundstück Poststrasse 16 führt er aus, dass dieses im Eigentum der Gemeinde sei. Er schlage vor, die neue Transformatoranlage auf diesem Grundstück zu errichten, dann ergäbe dessen einige Jahre zurückliegender Kauf einen Sinn. Die Transformatorstation solle unterirdisch und nahe an der Grenze gebaut werden. So könne die neue Anlage auf gemeindeeigenem Land und ohne ein Provisorium erstellt werden. Der Verkaufspreis solle angemessen sein. Der einzige wirkliche Vorteil sei die Mehrwertabgabe von Fr. 350'000.–. Fraglich sei, wie gross der Mehrwert der Noldin Immobilien AG sei und wie die Mehrwertabgabe berechnet worden sei. Nach seinem Wissensstand sei dies die erste Mehrwertabgabe überhaupt. Als Vorteil werde die ressourcenschonende Erhaltung der Bausubstanz verkauft. Es handle sich um alte Bausubstanz, die für ein zweistöckiges Gebäude konzipiert worden sei und nicht für ein vierstöckiges Gebäude. Die Grössenverhältnisse der Visualisierungen in der Weisung würden nicht stimmen. Der Marktstand stehe auf der Strasse und es seien keine Autos, sondern nur glückliche Fussgänger zu sehen. Zudem sei die Ladenfläche ca. 30 cm höher gelegen als die Strasse (Niveauunterschied) und der Zugang damit nicht behindertengerecht ausgestaltet. Ausserdem mache die Eingangshalle für einen Laden von 140 m² keinen Sinn. Auch die attraktive Gestaltung des Marktplatzes sei bei genauer Betrachtung irrelevant, da es sich um eine kleine Fläche vor einem Schaufenster handle. Der Gestaltungsplan müsse überarbeitet werden, weshalb er abzulehnen sei. Küsnacht habe etwas Besseres verdient.

Andreas Wolf, Allmendboden 10, 8700 Küsnacht, führt aus, dass er sich am Weisungstext störe, der inhaltlich ungenügend sei. Er beziehe sich auf die auf S. 29 der Weisung aufgeführten Vorteile. Diese seien jedoch unerheblich, beispielsweise die ressourcenschonende Aufstockung. Was habe Küsnacht von diesem Gestaltungsplan? Ein paar alte Steine. Das angeblich bessere Erscheinungsbild der Poststrasse erinnere ihn an eine alte Schandfleckdiskussion im Zusammenhang mit einer Liegenschaft in der Nähe. Es sei nur noch knapp die Hälfte der Ladenfläche im Erdgeschoss vorgesehen und es werde suggeriert, dass ohne Genehmigung des Gestaltungsplans dort gar keine Ladenfläche mehr vorhanden sei. Er stellt die Frage, ob es ein öffentliches Interesse sei, an zentraler Lage Wohnraum zu schaffen. Es handle

sich um ein Interesse der Eigentümerin und der Mietenden. Es gebe also keine erhebliche, sondern nur unerhebliche Vorteile. Die Weisung müsse vollständig, wahrheitsgetreu und sachlich sein. Die Weisung sei nicht sachlich, sondern ein Propagandainstrument. Die Weisung sei nicht vollständig, da darin nicht enthalten sei, dass die Gemeinde Land verkaufe. Er frage sich aufgrund der vorgeschobenen Vorwände, ob die Weisung wahrheitsgetreu sei. Er empfehle daher die Ablehnung des Gestaltungsplans.

Michael Fingerhut, Johannisburgstrasse 36, 8700 Küsnacht, Präsident FDP, führt aus, dass es ihm vorkomme, als ob die Opponenten glauben, es handle sich um ein Wunschkonzert. Wenn der Gestaltungsplan nicht angenommen werde, würden die Eigentümer nach den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung bauen können. Dies könne zur Folge haben, dass im Erdgeschoss kein Gewerbe mehr Platz finde. Es gebe dann auch weniger Wohnraum und keine Mehrwertabgabe. In Bezug auf den Schattenwurf führt er aus, dass dieser auf die Bahngleise falle.

Keine weiteren Wortmeldungen.

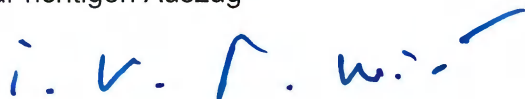
Abstimmung

Der Antrag privater Gestaltungsplan "Am Marktplatz" wird mit 119 zu 88 Stimmen angenommen.

Beschluss

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Am Marktplatz", bestehend aus Situationsplan 1:500 und Gestaltungsplan-Vorschriften, wird zugestimmt und der Erläuterungsbericht wird zur Kenntnis genommen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Kanton Zürich.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Für richtigen Auszug



Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin

Mitteilung durch Protokollauszug, nach Eintritt der Rechtskraft, an

- Abteilung Hochbau und Planung, mit den Akten (2, davon 1 Exemplar zuhanden Baudirektion Kanton Zürich zwecks Genehmigung und 2 Dispositivauszüge mit Rechtskraftbescheinigung)