



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0022

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 12, www.zh.ch/are

1/3

## **Privater Gestaltungsplan «Am Marktplatz» – Genehmigung**

Gemeinde **Küsnacht**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 9735, 9736 und 9737

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 15. Februar 2023  
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 15. Februar 2023  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 15. Februar 2023

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9735 an der Bahnhofstrasse 2a befindet sich das alte Postgebäude. Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 9736 und 9737 an der Poststrasse 29a und 31 stehen zwei Garagengebäude. Das bestehende Postgebäude soll gegen die Bahnhofstrasse um drei Geschosse aufgestockt werden. Dabei sollen das Untergeschoss und die Fassaden des Erdgeschosses teilweise erhalten werden. Die zwei Garagengebäude an der Poststrasse sollen abgebrochen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt werden. Mit dem Gestaltungsplan soll die Umsetzung des ausgearbeiteten Richtprojekts planungsrechtlich gesichert werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Küsnacht stimmte mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Am Marktplatz» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 15. Januar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Januar 2024 beantragt die Gemeinde Küsnacht die Genehmigung der Vorlage.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss regionalem Richtplan liegt der Planungssperimeter in einem Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung und in einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte. In diesen heterogenen, vielfältig strukturierten Gebieten soll die anstehende Erneuerung mit einer gezielten Erhöhung der Nutzungsdichte und Aufwertung des Freiraumgefüges kombiniert

werden. Die drei Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen in der dreigeschossigen Kernzone K3 und umfassen eine Gesamtfläche von rund 900 m<sup>2</sup>. Sie liegen innerhalb des kommunalen Ortsbildinventars Dorf. Die Gebäude sind weder im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt noch sind es Schutzobjekte. Die Poststrasse ist als wichtiger befestigter Freiraum ausgewiesen und zur Bahnhofstrasse hin sind wichtige Einzelbäume bezeichnet.

Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben des regionalen Richtplans um, indem er eine dichtere bauliche Entwicklung eines zentral gelegenen Gebiets ermöglicht. Die Gebäudehöhen werden pro Baufeld differenziert festgelegt. Die Erdgeschosse der Baubereiche B1 und B2 dürfen nicht für Wohnzwecke genutzt werden, womit eine Mischnutzung gesichert wird. Der Aussenraum zur Bahnhofstrasse hin soll als Teil des öffentlich nutzbaren Marktplatzes mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Gestaltungsplan werden drei verschiedene Baubereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen festgelegt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe zulässig. Im Erdgeschoss der Baubereiche B1 und B2 ist eine publikumsorientierte Nutzung anzuordnen (Art. 11 GPV). Zudem ist die vorhandene Bausubstanz in diesen Baubereichen soweit als möglich zu erhalten (Art. 5 GPV). Grundsätzlich sind die Neu- und Ersatzbauten so zu gestalten, dass bezüglich Höhe, Proportionen und Gliederung der Fassaden eine gute Einfügung in die Häuserzeile entlang der Bahnhof- und Poststrasse erreicht wird (Art. 6 Abs. 2 GPV).

Der Situationsplan teilt den Aussenraum gemäss Richtprojekt in verschiedene Aussenraumbereiche. Der Bereich «Marktplatz» hat sich bezüglich Gestaltung und Ausstattung in die Gesamtgestaltung des Marktplatzes einzufügen (Art. 12 Abs. 1 GPV). Der Bereich «Garten» soll als ökologisch wertvolle Grünfläche dienen bzw. sickerfähig erstellt werden (Art. 12 Abs. 2 GPV). Über den «Erschliessungsbereich» wird die Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr sowie weitere Einzelgaragen und die oberirdischen Abstellplätze erschlossen (Art. 13 GPV). Andererseits dient die Fläche zusammen mit dem Bereich «Marktplatz» als Erschliessung der Gebäude für den Fussverkehr (Art. 15 GPV). Für den Veloverkehr sind mindestens 30 ebenerdig zugängliche Velo-Abstellplätze zu erstellen, wovon mindestens 15 witterungsgeschützt sein müssen (Art. 14 Abs. 2 GPV).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Dezember 2022 gestellten Auflagen wurde vollumfänglich entsprochen.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.



Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Am Marktplatz», welchem die Gemeindeversammlung Küsnacht mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'033.90 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Küsnacht wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Küsnacht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
  - Noldin Immobilien AG, Zweierstrasse 35, 8004 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 2. APR. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:**



