
Teilrevision Nutzungsplanung / Verabschiedung Revisionsvorlage zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Ausgangslage

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Küsnacht aus dem Jahr 1994 wurde in drei Schritten gesamtrevidiert. Im Rahmen der Teilrevision 2004 wurde insbesondere die Zonierung der Wohnquartiere am Hang überprüft und angepasst. Kernthema der Teilrevision 2012 waren im Wesentlichen die dreigeschossigen Wohnzonen. Mit der dritten Teilrevision 2017 wurden die Themen überprüft und revidiert, welche nicht Gegenstand der vorhergehenden Teilrevisionen waren, insbesondere die Zonen für öffentliche Bauten, Kernzonen, Industrie- und Gewerbezone, Erholungszonen sowie Reservezone.

Rund fünf Jahre nach der Inkraftsetzung der letzten Teilrevision drängt sich aus verschiedenen Gründen eine erneute Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung auf. Der Gemeinderat hat mit Beschluss GR-23-66 vom 16. August 2023 die Planungsbewilligung erteilt, den erforderlichen Kredit bewilligt, das Planermandat vergeben und die Einleitung der Teilrevision der Nutzungsplanung ausgelöst.

Projektorganisation

Ein Kernteam erarbeitete unter Beizug der Baukommission, des Fachbeirats Ortsbild- und Denkmalschutz sowie von internen und externen Fachexperten die vorliegende teilrevidierte Nutzungsplanung. Der Gemeinderat liess sich in mehreren Sitzungen über den Stand der Vorlage informieren, brachte seine Haltung ein und überprüfte die teilrevidierte Nutzungsplanung in zwei Lesungen.

Revisionsinhalte und -umfang

Im Rahmen der Revision werden die neuen übergeordneten Vorgaben umgesetzt. Dazu zählen die neuen Messweisen und Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe (MAG) und die Umsetzung der Anforderungen an Klimaanpassung und Siedlungsökologie gemäss der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum Thema "Klima". Zudem wird die kommunale Nutzungsplanung mit den behördenverbindlichen Festlegungen im regionalen Richtplan Pfannenstiel abgeglichen.

Die Planungsziele 2019 sind die konzeptionelle Basis für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung. Im Fokus steht eine qualitätsorientierte Entwicklung, welche der Identität von Küsnacht Rechnung trägt.

Grundsätzlich soll nur dort eine Regelung getroffen werden, wo ein dringender Handlungsbedarf besteht. Insgesamt soll die Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Anwendung vereinfacht werden. Erfahrungen aus dem Vollzug fliessen in die Revision ein und nicht notwendige Bestimmungen werden gestrichen, um die BZO auf das Wesentliche zu reduzieren. Gleichzeitig wird angestrebt, Regelungen zu verankern, die zu einer qualitätsorientierten Entwicklung der Gemeinde beitragen und das Bauen im Bestand zu fördern.

Die heutige BZO ist über die Jahre gewachsen. Sie wird unter dem Gesichtspunkt des Vollzugs geschärft, wo möglich entschlackt und neu strukturiert. Bewährte Bestimmungen werden beibehalten. Mit Blick in die Zukunft sind neue Themen zu verankern. Dazu zählen das Weiterbauen im Bestand sowie die klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Das Weiterbauen bestehender Bauten soll gefördert werden, indem im Rahmen von Sonderbauvorschriften spezifische Erleichterungen und ein Anreizsysteme in Form eines Nutzungsbonus eingeführt werden. Ebenso soll der preisgünstige Wohnbau mittels Sonderbauvorschriften gefördert werden. Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung wurden insbesondere mit Blick auf die künftigen Anforderungen eines klimaangepassten Siedlungsbaus justiert.

Die heutigen Zonenplankapazitäten sind ausreichend, um die kantonalen Wachstumsvorgaben erfüllen zu können. Die heutige Zonierung mittels feinteiliger Dichtestufen wird beibehalten. Der Zonenplan wird lediglich punktuell bzw. redaktionell angepasst. Es werden weder Einzonungen noch Aufzonungen vorgenommen. Da innerhalb der Bauzonen die bundesrechtlichen Gewässerräume bereits rechtskräftig festgelegt sind, werden die bestehenden Gewässerabstandslinien formell aufgehoben.

Revisionsvorlage

Die Revisionsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung, datiert vom 25. April 2025, besteht aus:

- Bau- und Zonenordnung (Synopsis, gültige / neue Fassung)
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds
- Zonenplan
- Aufhebung Gewässerabstandslinien Chuesen-, Dorf- und Heslibach
- Erläuterungsbericht nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung

Negative Vorwirkung

Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die rechtskräftigen als auch die vom Gemeinderat beantragten neuen Artikel zu beachten sind, wobei jeweils die strengeren Bestimmungen gelten. Diejenigen Artikel, die zu berücksichtigen sind, sind in der Beilage "Negative Vorwirkung BZO" dargestellt.

Mitwirkungsverfahren und weiteres Vorgehen

Die Teilrevision der Nutzungsplanung liegt im Entwurf vor und soll in das Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung) verabschiedet werden. Nach der Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat wird diese der Bevölkerung im Rahmen des Politischen Themenabends vom 12. Mai 2025 vorgestellt. Die Publikation und Start zur

öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG erfolgt am 15. Mai 2025 und dauert 60 Tage bis am 14. Juli 2025. Gleichzeitig wird die Revisionsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die Planungsregion Pfannenstiel und die Nachbargemeinden werden zur Stellungnahme eingeladen.

Zudem ist geplant, innerhalb der Auflagefrist am 23. Juni 2025 einen Informations- und Diskussionsanlass für die interessierte Bevölkerung durchzuführen. Ziel ist, die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025 zur Festsetzung zu beantragen.

Beschluss – auf Antrag des Vorstehers Hochbau und Planung:

1. Die Revisionsvorlage zur kommunalen Nutzungsplanung wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.
2. Die öffentliche Auflage wird im Küssnachter und im kantonalen Amtsblatt vom 15. Mai 2025 amtlich publiziert.
3. Die öffentliche Auflage dauert vom 16. Mai bis 14. Juli 2025. Die Unterlagen liegen während dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung, Bausekretariat 2. Stock, Obere Dorfstrasse 32, öffentlich auf. Zudem stehen die Unterlagen auf der Website der Gemeinde zur Einsicht zur Verfügung. Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Vorlage äussern. Einwendungen sind bis spätestens am 14. Juli 2025 (Poststempel) schriftlich an den Gemeinderat, Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küssnacht, zu richten. Sie haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.
4. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel und die Nachbargemeinden Zollikon, Zumikon, Maur, Herrliberg und Erlenbach werden innert der Auflagefrist zur Anhörung eingeladen.
5. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, wird gemäss § 87 a PBG ersucht, die Vorlage innert der Auflagefrist einer Vorprüfung zu unterziehen.
6. Die Baukommission wird beauftragt, nach Vorliegen der Resultate der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung dem Gemeinderat spätestens an der Sitzung vom 3. September 2025 die Vorlage zur Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025 zu unterbreiten.
7. Mitteilung an
 - Suter von Känel Wild, Planer (michael.camenzind@skw.ch)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Katasterbearbeiterorganisation (thomas.hew@gossweiler.com)
 - Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (info@zpp.ch)
 - Gemeinde Zollikon (gemeinderatskanzlei@zollikon.ch)
 - Gemeinde Zumikon (gemeinde@zumikon.ch)
 - Gemeinde Maur (info@maur.ch)
 - Gemeinde Herrliberg (gemeinde@herrliberg.ch)
 - Gemeinde Erlenbach (info@erlenbach.ch)
 - Liegenschaftenkommission
 - Baukommission

- Fachbeirat Ortsbild- und Denkmalschutz
- Mitglieder Kernteam
- Abteilung Hochbau und Planung

Mitteilung durch separate Zuschrift der Abteilung Hochbau und Planung an

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Für richtigen Auszug

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin