

Teilrevision Nutzungsplanung

Entwurf für die öffentliche
Auflage, Anhörung & Vorprüfung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 (RPV)



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG	4
1.1	Anlass	4
1.2	Grundsätze zur Teilrevision	5
1.3	Planungsablauf	6
1.4	Anhörung und öffentliche Auflage	6
1.5	Berichtinhalt	7
1.6	Von der Revision ausgeklammerte Inhalte	7
2	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Nationale Planungsinstrumente	8
2.2	Kantonale Planungsinstrumente	8
2.3	Regionale Planungsinstrumente	9
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	10
2.5	Bevölkerungsentwicklung und Wachstumsprognose	11
3	STRUKTURANALYSE	12
3.1	Einleitung	12
3.2	Strukturmerkmale	12
3.3	Indizien für Strukturveränderung	18
4	ANPASSUNGEN AUFGRUND ÜBERGEORDNETER VORGABEN	20
4.1	Neue Messweisen und Baubegriffe (IVHB)	20
4.2	Mehrwertabgabe	28
4.3	Klimaanpassung und Siedlungsökologie	31
5	WEITERE ANPASSUNGEN IN DER BZO	37
5.1	Aufgehobene Bestimmungen	37
5.2	Zonenordnung	39
5.3	Kernzonen	39
5.4	Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse	40
5.5	Wohnzone	40
5.6	Gewerbebezonen	44
5.7	Zone für öffentliche Bauten	44
5.8	Erholungszonen	44
5.9	Ergänzende Vorschriften	44
5.10	Weitere Festlegungen	45
6	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	46
7	AUSWIRKUNGEN DER REVISION	49
7.1	Gemeindeentwicklung	49
7.2	Umwelt	50
7.3	Finanzen	51
7.4	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	51
8	MITWIRKUNG	52
8.1	Übersicht	52
8.2	Vorprüfung (offen)	52
8.3	Öffentliche Auflage (offen)	52
8.4	Anhörung (offen)	52
8.5	Gemeindeversammlung (offen)	52
8.6	Genehmigung (offen)	53

9 FAZIT

54

Auftraggeber

Gemeinde Küsnacht

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Laura Wiederkehr

Titelbild

Satellitenbild Küsnacht (Google Maps)

1 TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

1.1 Anlass

Revision der BZO

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss vom 16. August 2023 die Teilrevision der BZO gestartet.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen der Teilrevision 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 PBG-Revision zum Thema «Klima». Zudem wird die BZO mit den behördenverbindlichen Festlegungen im regionalen Richtplan Pfannenstil abgeglichen.

Weitere Neuerungen in der BZO

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

Wichtige Neuerungen sind:

- Das Weiterbauen bestehender Bauten soll gefördert werden, indem im Rahmen von Sonderbauvorschriften spezifische Erleichterungen eingeführt werden.
- Ebenso soll der preisgünstige Wohnbau mittels Sonderbauvorschriften gefördert werden.
- Die Regelung zur Erstellung von Abstellplätzen wird flexibilisiert, indem in Abhängigkeit der ÖV-Gütekategorie die Anzahl erforderlicher Abstellplätze abgemindert werden kann.
- Das anrechenbare Untergeschoss wird aufgrund der IVHB-Messweise aufgehoben und stattdessen in den Wohnzonen ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Die zulässigen Höhen für Neubauten in den Wohnzonen bleiben jedoch unverändert.

Zonenplan / Gewässerabstandslinien

Der Zonenplan wird lediglich punktuell angepasst. Es werden weder Einzonungen noch pauschale Aufzonungen vorgenommen. Da innerhalb der Bauzonen die bundesrechtlichen Gewässerräume bereits rechtskräftig festgelegt sind, werden die bestehenden Gewässerabstandslinien formell aufgehoben.

1.2 Grundsätze zur Teilrevision

Zu Beginn der Teilrevision wurden durch den Gemeinderat die folgenden Grundsätze festgelegt. Die Erarbeitung der Teilrevision wurde auf diese Ziele ausgerichtet.

Planungsziele sind konzeptionelle Basis

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

BZO von altem Ballast befreien und neue Themen mit Blick in die Zukunft implementieren

Die heutige BZO ist über die Jahre gewachsen. Die BZO 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.

Keine Einzonungen

Die heutigen Zonenplankapazitäten sind ausreichend, um die kantonalen Wachstumsvorgaben erfüllen zu können. Einzonungen sind aufgrund der kantonalen Vorgaben nicht vorgesehen.

Keine pauschalen Aufzonungen

Die heutige Zonierung mittels feinteiliger Dichtestufen wird beibehalten. Die Bauzonen werden nicht pauschal aufgezont. Zu prüfen sind Anreizsysteme in Form eines Nutzungsbonus, mit dem das Weiterbauen im Bestand gefördert wird.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung sowie Freiraumqualität und -quantität sind wichtige neue Aspekte der Revision

Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind insbesondere mit Blick auf die künftigen Anforderungen eines klimaangepassten Siedlungsbaus zu justieren. Geprüft wird die Einführung einer Grünflächenziffer.

Preisgünstiges Wohnen

Preisgünstiger Wohnraum soll gefördert werden. Es sind geeignete Massnahmen zu prüfen (z.B. Aufstockung bestehender Arealüberbauungen).

Neue kantonale Messweisen (IVHB) ausgewogen umsetzen

Die neuen kantonalen Messweisen werden in der Bauordnung nach dem Grundsatz umgesetzt, dass negative Auswirkungen auf die Nachbarschaftsverhältnisse zu vermeiden sind.

Die Umrechnung von der bisherigen Gebäudehöhe auf die neue Fassadenhöhe erfolgt ohne Korrekturfaktor. Da künftig auf die Dachkonstruktion und nicht mehr auf die Dachhaut (Ziegel) gemessen wird, kann künftig rund 0.30 m höher gebaut werden, als heute möglich ist.

1.3 Planungsablauf

Arbeitsschritte

Die Erarbeitung der Revisionsvorlage erfolgte durch ein kleines Kernteam mit Vertretern des Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung. Das Kernteam wurde durch ein Begleitgremium (Baukommission / Fachbeirat) unterstützt, mit welchem die bestehenden Regelungen und die Revisionsentwürfe diskutiert wurden. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Ablauf der Revision bis zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Januar 2024 – April 2025

Entwurf Revisionsvorlage

7. Mai 2025

Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung

23. Juni 2025

Öffentliche Informationsveranstaltung

15. Mai – 14. Juli 2025

Start und Ende der öffentlichen Auflage (Mitwirkung gemäss § 7 PBG). Gleichzeitig werden die Änderungen in der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die Planungsregion Pfannenstil und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen.

Juli / August 2025

Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen

Juli / August 2025

Bereinigung der Revision aufgrund der Eingaben. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde ein separater Bericht verfasst.

3. September 2025

Verabschiedung der bereinigten Revision durch den Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

8. Dezember 2025

Gemeindeversammlung

1. Quartal 2026

Bereinigung aufgrund von Änderungsbeschlüssen der Gemeindeversammlung. Start Genehmigungsverfahren.

2. Quartal 2026

Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich

3. Quartal 2026

Publikation der kantonalen Genehmigung und Eröffnung Rekursfrist während 30 Tagen

1.4 Anhörung und öffentliche Auflage

Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat am 7. Mai 2025 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startete am 15. Mai 2025 und endete am 14. Juli 2025.

Bericht zur Mitwirkung

Zum Ergebnis der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung wird ein separater Bericht verfasst. Darin werden die Anträge zusammengefasst und es wird aufgezeigt, in welchen Punkten der Revisionsentwurf der Nutzungsplanung angepasst wird.

Negative Vorwirkung

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Seit der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengerer» Bestimmungen einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

1.5 Berichtinhalt

Stellenwert des Planungsberichts

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht anfertigt. Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.6 Von der Revision ausgeklammerte Inhalte

Nicht Gegenstand der Revision

Die Revision des kantonalen Richtplans zu den Weilerzonen sowie die PBG-Revision zu den Weilerzonen und die kantonale Kleinsiedlungsverordnung sind noch nicht rechtskräftig. Die Kleinsiedlungen Chaltenstein und Wiserholz werden gemäss den kantonalen Absichten als Weiler (Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzone gemäss Art. 33 RPV) bezeichnet. Diese Kleinsiedlungen sind heute jedoch einer Kernzone zugeteilt. Die Kleinsiedlungen Limberg, Schmalzgrueb und Wangen 1 werden als Kleinsiedlungen innerhalb der Bauzonen bezeichnet, wo künftig weiterhin Kernzonen erlassen werden können. Die erwähnten Kleinsiedlungen sind von der Revision ausgeklammert, da die übergeordneten Vorgaben noch nicht rechtskräftig sind. Folgende Themen werden zudem von Revision ausgeklammert:

- Der Zonenplan mit Ausnahme der darin bezeichneten Änderungen
- Die Waldabstandslinienpläne

2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt, indem keine neuen Bauzonen ausgeschrieben werden.

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- IVS – Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Im Gemeindegebiet von Küsnacht liegen keine Gebiete, die im ISOS, im BLN oder im IVS von nationaler Bedeutung erfasst sind. Diese werden somit durch die Nutzungsplanungsrevision nicht tangiert.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Im Richtplan wird das Siedlungsgebiet und ein landschaftlicher Siedlungstrenngürtel dargestellt. Es sind in der Revision keine Einzonungen vorgesehen und die Vorgaben werden eingehalten.



Siedlungsgebiet

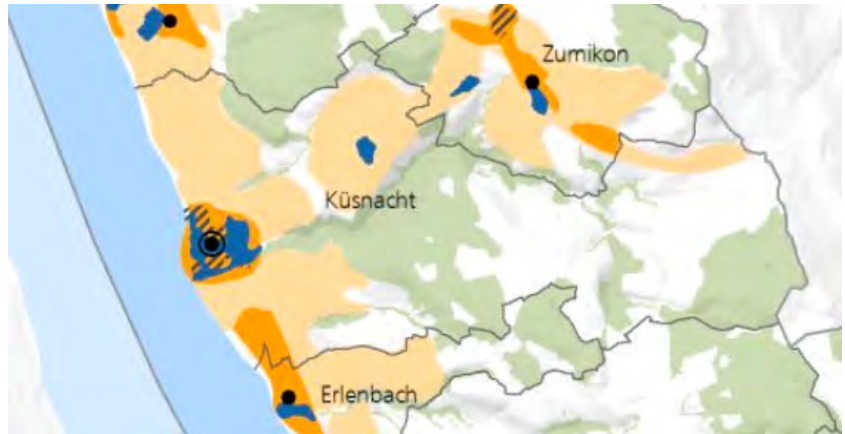
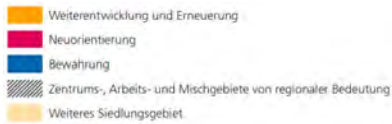


2.3 Regionale Planungsinstrumente

Im regionalen Richtplan Pfannenstil sind ebenfalls Vorgaben für das Gemeindegebiet zu finden.

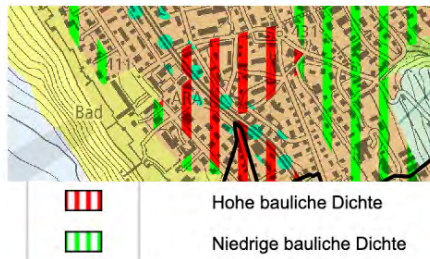
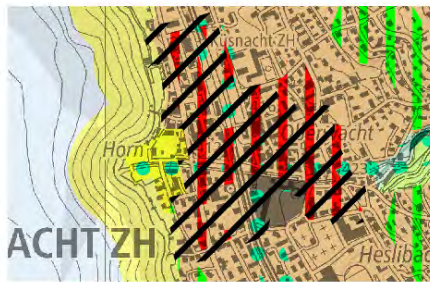
Gesamtstrategie Siedlung

Die Gesamtstrategie gibt grobe Entwicklungsrichtungen vor, welche in Küsnacht grundsätzlich bereits eingehalten werden. Im Dorfzentrum von Küsnacht stehen sowohl Weiterentwicklung und Erneuerung als auch Bewahrung im Vordergrund, was durch die höhergeschossigen Wohnzonen und die Kernzonen abgedeckt wird.



Dichtevorgaben

Der regionale Richtplan definiert Dichtevorgaben, die durch die Gemeinden bei der Bezeichnung der Bauzonen zu beachten sind (vgl. Kap. 2.8 regionaler Richtplantext). Die Vorgabe der hohen baulichen Dichte von 3.0 – 6.5 m³/m² wird in wenigen Teilflächen leicht unterschritten.



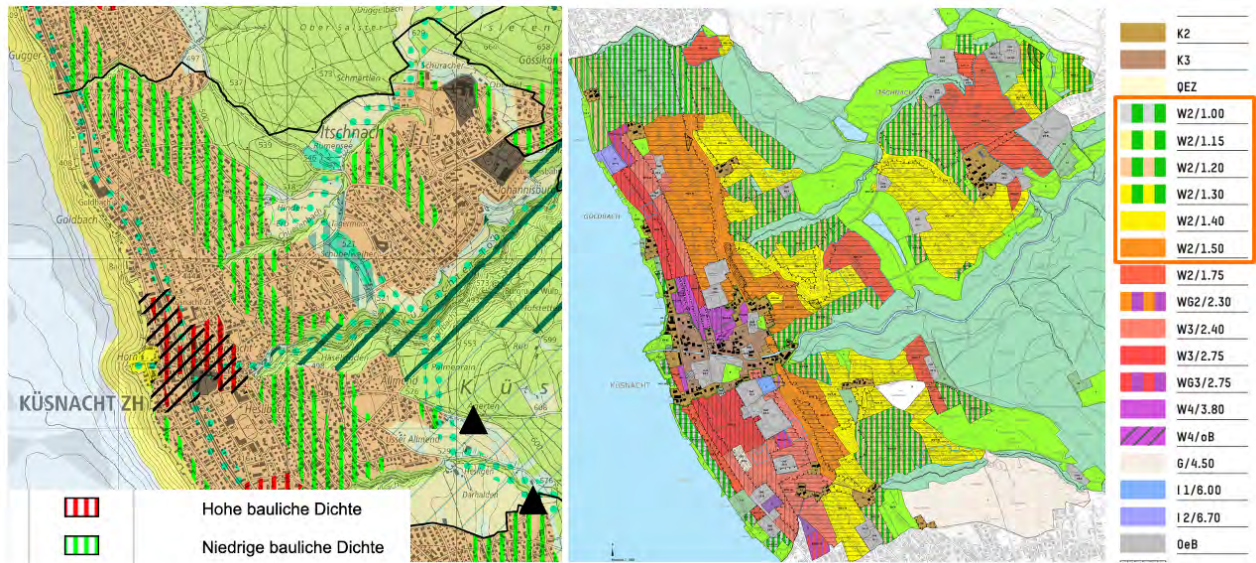
Zonen:

- W3/2.4
- W3/2.75
- W4/3.8
- W4/oB
- K2, K3
- OeB

Zonen:

- W3/2.4
- WG3/2.75
- G1/4.5
- K2

Die regionalen Vorgaben zu den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte werden bereits heute eingehalten.



2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Planungsziele 2019

Der Gemeinderat hat am 26. Juni 2019 eine Liste an kommunalen Planungszielen beschlossen. Diese Planungsziele haben Leitbildcharakter und sind auf die nächsten 15-20 Jahre ausgerichtet. Gestützt auf die Planungsziele wurde im Gemeinderat und in der Arbeitsgruppe diskutiert, in welchem Rahmen und mit welchen Zielen die BZO zu revidieren ist. Die Planungsziele sind damit in die Erarbeitung der Revision eingeflossen. Zusammenfassend umfassen die Planungsziele folgende Stossrichtungen:

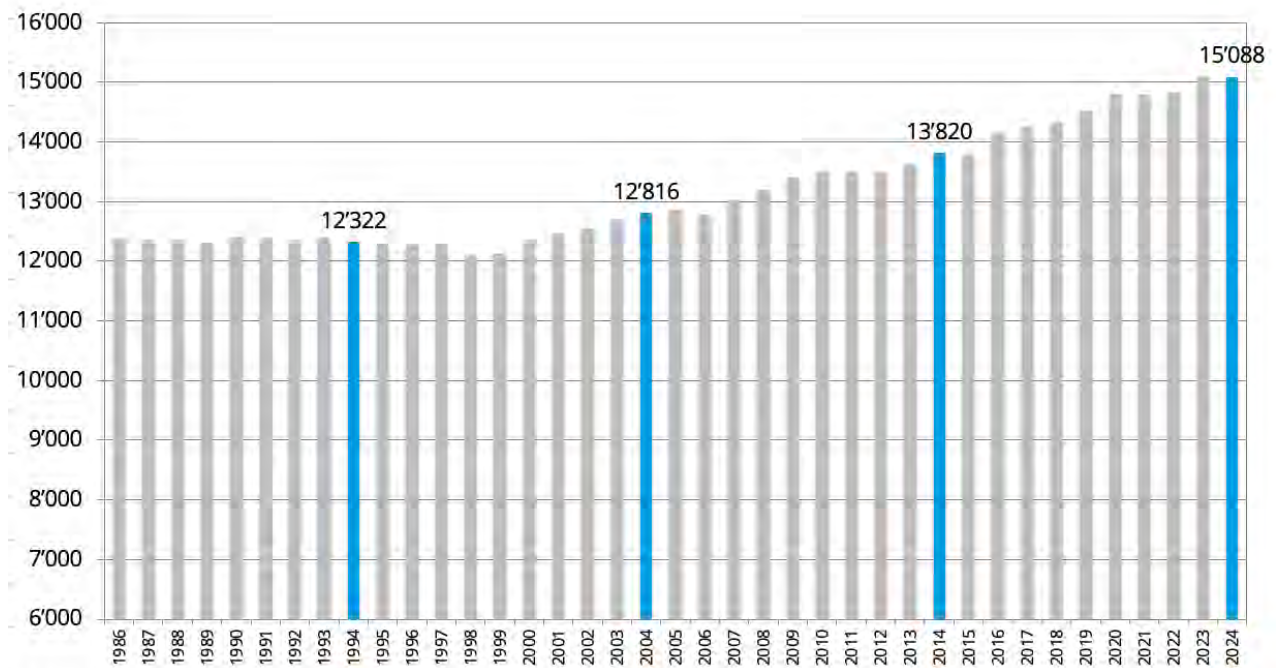
- Standortattraktivität und Identität erhalten
- Vielfältige attraktive Siedlungsstruktur erhalten
- Soziale und altersmässige Durchmischung fördern
- Baukultur geniesst einen hohen Stellenwert
- Gute Rahmenbedingungen für den Werkplatz schaffen
- Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen
- Den Auswirkungen des Klimawandels mit sinnvollen Massnahmen entgegentreten
- Siedlungsränder gestalten
- Wertvolle Baumbestände schonen und Siedlungsökologie verbessern

2.5 Bevölkerungsentwicklung und Wachstumsprognose

Bevölkerungsentwicklung

Per Dezember 2024 wohnten in der Gemeinde Küssnacht 15'088 Personen. Die Bevölkerung hat in den letzten 20 Jahren stetig, aber moderat zugenommen. Zwischen 2014 und 2024 betrug das Wachstum 1268 Personen oder 9.2 % (durchschnittlich 127 Personen oder 0.9% pro Jahr).

Wohnbevölkerung



Einwohnerpotenzial

Gemäss dem kantonalen Datensatz sind im Gemeindegebiet rund 660'000 m² Geschossflächenreserven vorhanden, was bei einem mittleren Geschossflächenbedarf pro Person von 72 m² einem theoretischen Einwohnerpotenzial von rund 9'000 Personen entspricht (vgl. auch Kapitel 3 «Strukturanalyse»).

Bevölkerungsprognose

- Wird das bisherige Bevölkerungswachstum in die Zukunft extrapoliert (127 Personen pro Jahr), ist im Jahr 2040 mit 2'156 zusätzlichen Personen zu rechnen, was eine Gesamtbevölkerung von 17'244 Personen entspricht.
- Wird die kantonale Bevölkerungsprognose Trend ZH 2024 für die Region Pfannenstil genutzt, ist für die Periode von 2023 bis 2040 mit einer Bevölkerungszunahme von 12.1% zu rechnen, was in Küssnacht einer Zunahme um 1'831 Personen entspricht und somit für 2040 einer Wohnbevölkerung von 16'933 Personen.

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

Gemäss oben beschriebener Prognose ist bis in das Jahr 2040 mit einer Zunahme der Wohnbevölkerung in Küsnacht von ca. 1'800 – 2'150 Personen zu rechnen. Dies kann mit den vorhandenen Reserven aufgenommen werden, auch wenn davon auszugehen ist, dass nicht die kompletten genannten Geschossflächenreserven aktiviert werden können. Es sind somit keine Ein- oder grösseren Aufzonungen erforderlich.

3 STRUKTURANALYSE

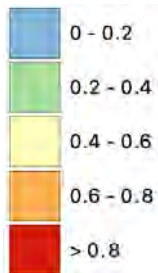
3.1 Einleitung

Ziel der Strukturanalyse

Über eine Analyse der Bauzonen von Küsnacht anhand diverser Kriterien wurde ein Überblick über wichtige Strukturmerkmale aufgearbeitet. Damit können diejenigen Gebiete verortet werden, für die künftig von einer höheren Bautätigkeit ausgegangen werden kann.

3.2 Strukturmerkmale

Ausbaugrad



Datenquelle: Datensatz Quartieranalyse, Statistisches Amt Kanton Zürich (GIS-ZH)

Der Ausbaugrad gibt das Verhältnis der gebauten Geschossfläche zur zulässigen Geschossfläche wieder.

Gemäss dem kantonalen Datensatz sind im Untersuchungsperimeter rund 660'000 m² Geschossflächenreserven vorhanden, was bei einem mittleren Geschossflächenbedarf pro Person von 72 m² einem theoretischen Einwohnerpotenzial von rund 9'000 Personen entspricht.

Die Geschossflächenreserven auf den bereits überbauten Grundstücken sind rund fünfmal höher als auf den noch nicht bebauten Grundstücken (grüne Wiese).

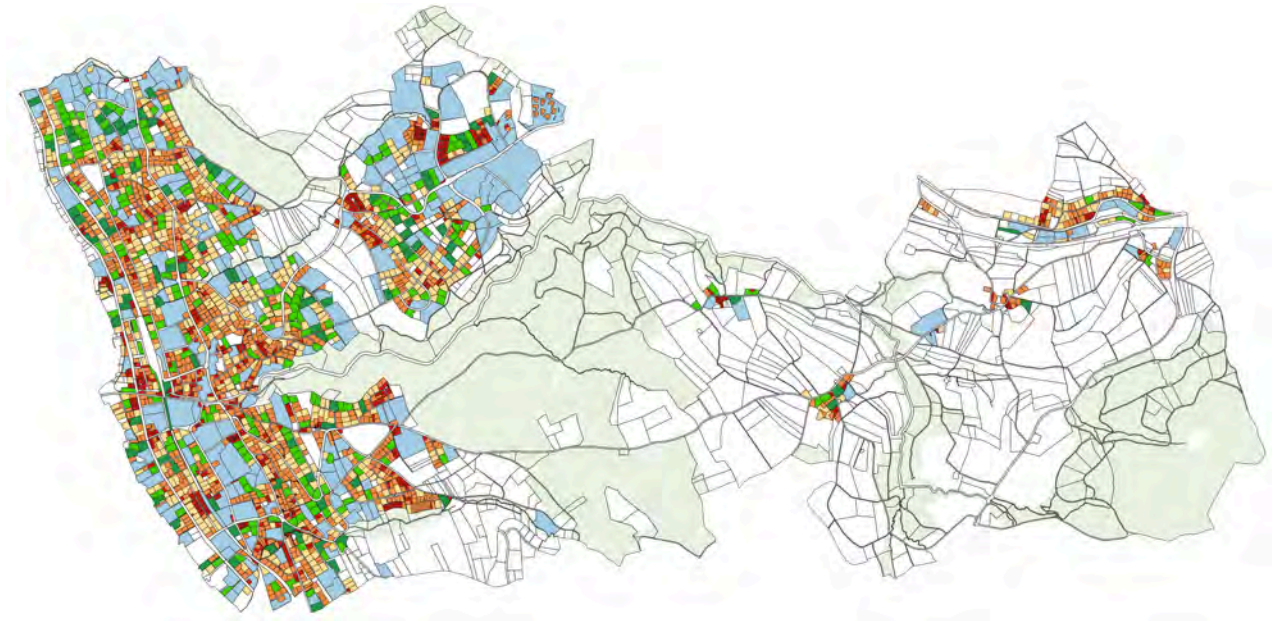


Planerische Beurteilung

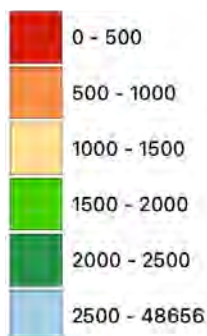
Rechnerisch bestehen sehr hohe Geschossflächenreserven. Diese Reserven werden im Rahmen der Neubautätigkeit aktiviert. Damit etabliert sich in den Quartieren im Quervergleich zur Altbausubstanz eine andere Massstäblichkeit. Aufgrund dieser Nutzungsreserven besteht aus planerischer Sicht kein Anlass, die Dichte in den Quartieren grundlegend zu erhöhen, zumal auch aus politischer Sicht ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt wird. Allerdings sind die tatsächlich vorhandenen Reserven erfahrungsgemäss kleiner als die gemäss kantonalem Datensatz ermittelten. Der theoretische Wert von 9000 zusätzlichen Einwohnern könnte nur erreicht werden, wenn der Gebäudebestand abgerissen und durch Neubauten ersetzt würde, was ein unrealistisches Szenario ist.

Parzellengrösse

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Grösse der Baugrundstücke in Küssnacht. In den Bauzonen sind rund 2'600 Baugrundstücke vorhanden. Rund 60% dieser Grundstücke sind zwischen 500 und 1000 m² gross. Die übrigen 40% der Grundstücke sind grösser als 1'000 m².

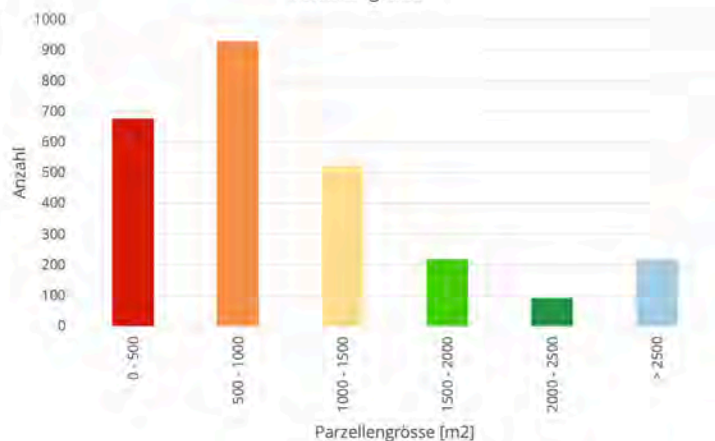


Parzellenstruktur



Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung (GIS-ZH)

Parzellengrösse

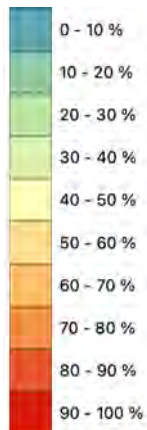
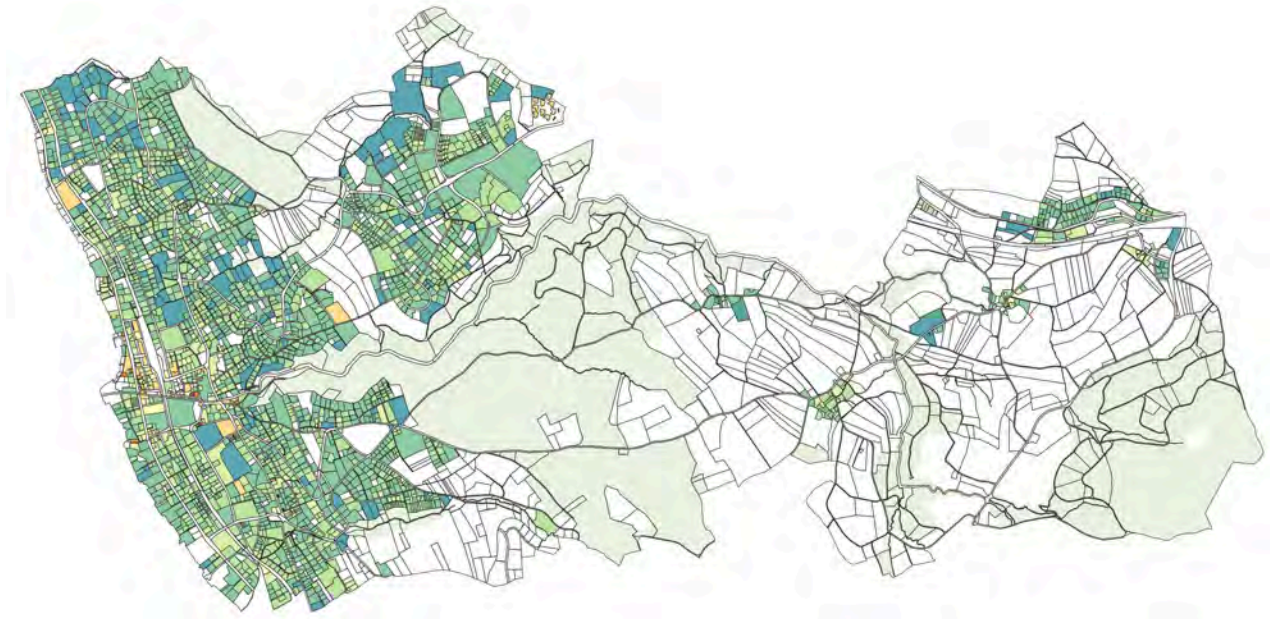


Planerische Beurteilung

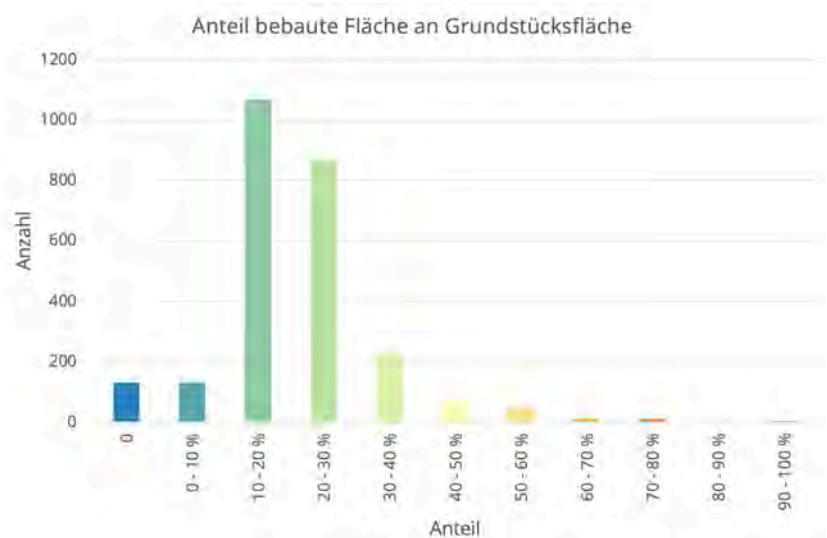
Auffallend ist der Anteil der grossen Grundstücke im dichteren Siedlungsgebiet und im Bereich der realisierten Arealüberbauungen (Areale grösser 2'500 m²). In der Analyse zum Ausdruck kommen auch die Villengrundstücke mit mehr als 1'500 m² Landfläche am Hang.

Bebaute Fläche

Die nachfolgende Abbildung zeigt den mit Gebäuden belegte Bereich der Grundstücke (Footprint), was annäherungsweise der planungsrechtlich definierten Überbauungsziffer entspricht. Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung.



Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene Gebäudegrundfläche geteilt durch Grundstücksfläche (GIS-ZH)



Einordnung

Die Erhebung zeigt, dass der überwiegende Teil der Gebäude zwischen 10 und 30 % der Grundstücksfläche beanspruchen.

Gebäudealter

Datenquelle: Gebäudebestand im Kanton
Zürich nach Gebäudealter (GIS-ZH)

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet. Bei Gebäuden, die vor 1990 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt wurde, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung war das Baujahr, welches in den Daten der Gebäudeversicherung Zürich (GVZ) angegeben ist.

Rot: Baujahr bis 1950
Braun hinterlegt: Kernzone



Rot: Baujahr 1951 bis 1975
Braun hinterlegt: Kernzone



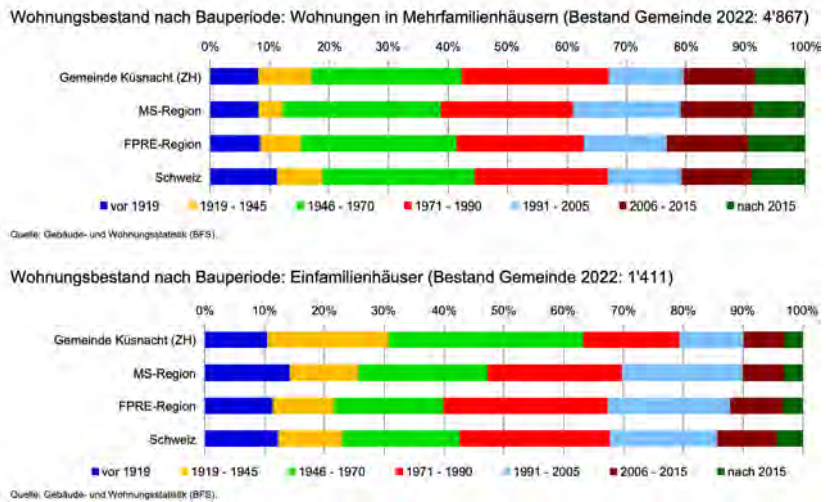
Rot: Baujahr 1976 bis 2000
Braun hinterlegt: Kernzone



Rot: Baujahr ab 2001
Braun hinterlegt: Kernzone



Wohnungsbestand nach Bauperiode ge-
 mäss Gemeindecheck Fahrländer Partner
 Raumentwicklung



Planerische Beurteilung

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzneubaus stellen. 83% der Gebäude ausserhalb der Kernzone wurden vor dem Jahr 2000 erstellt. Bei diesen Gebäuden stellt sich in den kommenden Jahren die Frage nach einer Erneuerung. Über 60% der Einfamilienhäuser sind älter als 1970. Der Entscheid, ob ein älteres Gebäude abgerissen und durch einen grösseren Neubau ersetzt wird, hängt massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem vorhandenen Nutzungspotenzial, der Lage im Siedlungsgebiet sowie von der Parzellen- und der Eigentumsstruktur ab.

Eigentumsstruktur

Datenquelle: Erfassung Werke am Zürichsee AG

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Grundstücke mit Stockwerkeigentum. Für rund 8% des Gebäudebestandes wurde Stockwerkeigentum begründet.

Rot: Gebäude im Stockwerkeigentum



Planerische Beurteilung

Für Veränderungsprozesse im Siedlungsgebiet ist auch die Eigentumsform ein entscheidender Faktor. Bei Gebäuden im Stockwerkeigentum ist kaum mit grösseren baulichen Veränderungen an der Bausubstanz zu rechnen, die über das Mass der Erneuerung hinausgehen. Es handelt sich um einen «bremsenden Faktor»

Gebiete mit hohem Veränderungsdruck

Stockwerkeigentum und Arealüberbauungen wirken hemmend

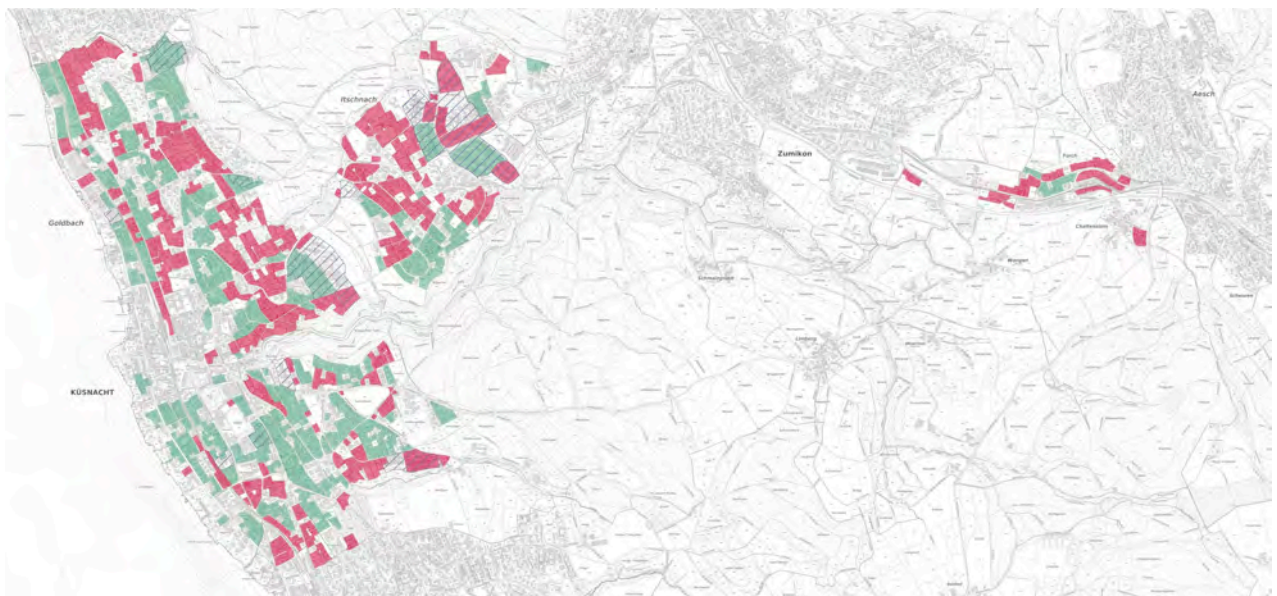
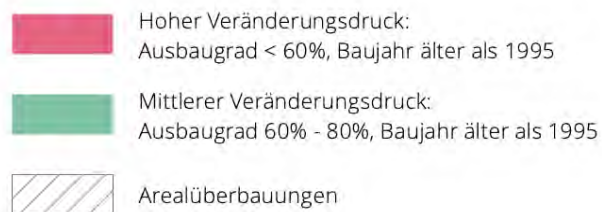
Der Ausbaugrad der Grundstücke und das Gebäudealter sind Indizien für strukturelle und bauliche Veränderungen. Nachfolgender Plan zeigt die Gebiete mit hohem Veränderungsdruck.

Einfluss der Villengrundstücke

Grundstücke mit Gebäuden im Stockwerkeigentum wurden ausgeschlossen. Zudem sind im Plan die Gebiete mit Arealüberbauungen markiert. Beide Faktoren wirken hemmend auf die Erneuerungsprozess.

Der Veränderungsdruck auf den grossen Villengrundstücken ist sehr klein, denn bei Erneuerung entsteht oft eher ein neues Villengebäude, ohne dass die Einwohnerzahl vergrössert wird. Darum werden die grossen Villengrundstücke ebenfalls ausgeklammert.

Legende



Planerische Beurteilung

Es gibt viele Gebiete mit einem älteren Gebäudebestand und tiefem Ausbaugrad, sowohl in den besten als auch in den weniger guten Lagen.

Diese Gebiete weisen einen relativ hohen Veränderungsdruck auf. Eine Verdichtung wirkt sich auch auf das Quartierbild und die Durchgrünung aus.

Es gilt zusätzlich zu differenzieren:

- Bei niedrigen Dichten deuten grosse Grundstücke auf wenig Veränderungsdruck hin (--> grosse Villengrundstücke).
- Bei hoher Dichte hingegen führen grosse Grundstücke eher zu mehr Veränderungsdruck.

4 ANPASSUNGEN AUFGRUND ÜBERGEORDNETER VORGABEN

4.1 Neue Messweisen und Baubegriffe (IVHB)

Einführung der IVHB-Begriffe

Die Einführung der Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde mit der PBG-Revision vom 1. März 2017 auf kantonaler Stufe in Kraft gesetzt. Seither können die Begriffe in den kommunalen Bauordnungen eingeführt werden.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind insbesondere folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

Hinweis

Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

Neuerungen

Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies insbesondere:

- Die Fassadenhöhe bezieht sich neu auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut (Isolation) der Gebäude. Neubauten profitieren daher von einem leicht grösseren Spielraum in der Höhenabmessung in der Grössenordnung von 20 bis 30 cm (Mass der Isolation).
- Die Attikageschosse müssen neu nicht mehr innerhalb einer Profilinie von 45° liegen, sondern müssen nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Dies führt zu grösseren Geschossflächen in den Attikageschossen und zu einer anderen Erscheinung der Attikageschosse.
- Die Untergeschosse dürfen im Mittel höchstens 2.5 m über die Fassadenlinie (Schnittlinie Gebäude mit dem massgeblichen Terrain) hinausragen.
- Das massgebende Terrain bezieht sich neu auch bei Ersatzbauten sowie An- und Umbauten auf den ursprünglichen Gelände-

verlauf der Erstbebauung (§ 5 ABV). Dies führt zu Problemen im Vollzug und soll im Rahmen der laufenden Justierung des PBGs korrigiert werden.

- Die zusätzliche Baumassenziffer für dem Energiesparen dienende Bauteile (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) beträgt neu generell 20 % der Grundbaumasse der jeweiligen Zone (§ 13 Abs. 1 ABV).

Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)

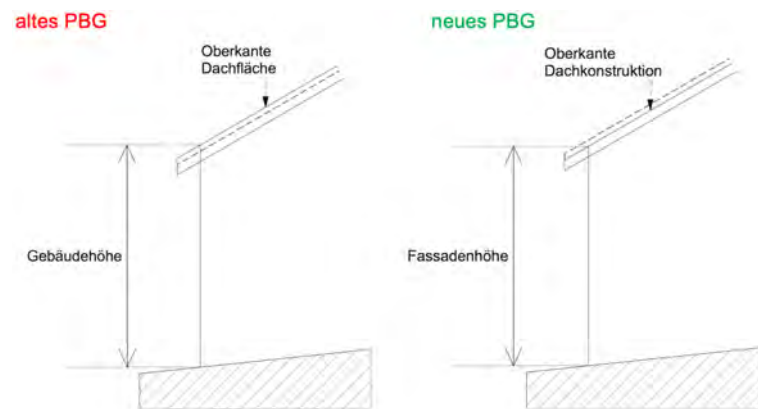
IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrauchte Isolation und ohne Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden.

Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe (altes PBG) respektive Fassadenhöhe (neues PBG)



Fassadenhöhe (giebelseitig und bei fassadenbündigen Attikageschossen)

§ 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt.

Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt.

Anpassungen in der BZO

- Der Begriff der Gebäudehöhe wird durch den Begriff der Fassadenhöhe ersetzt. Zu unterscheiden ist zwischen einer traufseitigen Fassadenhöhe und einer giebelseitigen Fassadenhöhe. Da die heutige BZO in den Wohnzonen Firsthöhen von 4.5 bis 6.0 m vorsieht, sind weiterhin unterschiedliche Höhen zu regeln.
- Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern in der BZO kein anderes Mass festgelegt wird. In der BZO von Küssnacht soll das Mass auf 3.5 m festgelegt werden.
- Die heutigen Höhenmasse werden beibehalten und nicht aufgrund der neuen Messweise um 30 cm reduziert.

Fassadenbündige Geländer

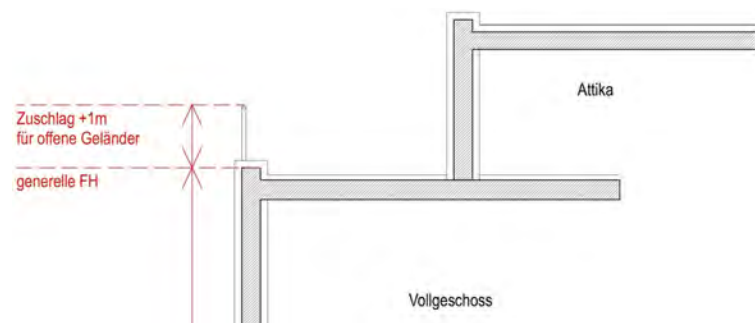
Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher kann bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m eingeführt werden, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.

Abbildung zur Regelung in der BZO, wonach für offene fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonen gemässe Fassadenhöhe gilt



Anpassungen in der BZO

Art. 34 Absturzsicherungen, nBZO

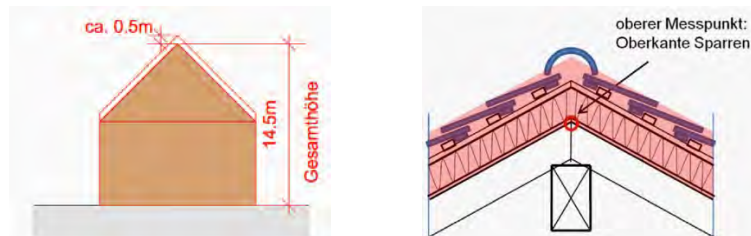
Es wird eine Bestimmung eingeführt, nach der die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1 m erhöht werden kann, wenn bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene Absturzsicherung (Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet ist.

Gesamthöhe

IVHB

Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 30 bis 50 cm höher in Erscheinung treten.

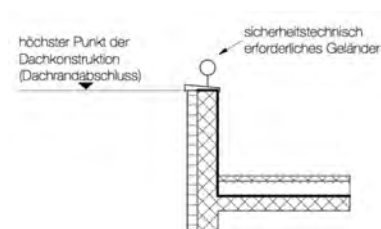


Messweise

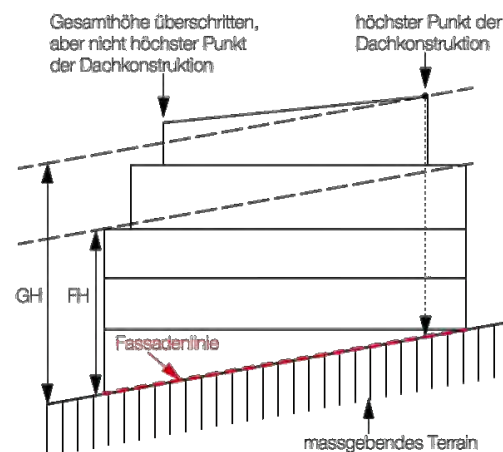
Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe ohne Definition der Fassadenhöhe nicht brauchbar.

Der Dachrandabschluss zählt bei Flachdächern zur Dachkonstruktion und ist zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen sind sicherheitstechnisch erforderliche Geländer.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



Heutige Regelungen



In folgenden Zonen gibt die heutige BZO eine Gesamthöhe vor, allerdings nach alter Messweise:

- In den Gewerbebezonen G1, G2 und G3 gilt heute eine Gebäudehöhe oder Gesamthöhe. Die Regelung kann beibehalten werden, da das Gelände in diesen Zonen nicht stark geneigt ist.
- In den Erholungszonen ist ebenfalls eine Gebäudehöhe oder Gesamthöhe vorgegeben. Die Regelung kann beibehalten werden,

ist jedoch sprachlich aufgrund der neuen Messweise anzupassen.

Anpassungen in der BZO

Die erwähnten BZO-Artikel werden an die neuen Baubegriffe angepasst.

Untergeschosse

IVHB

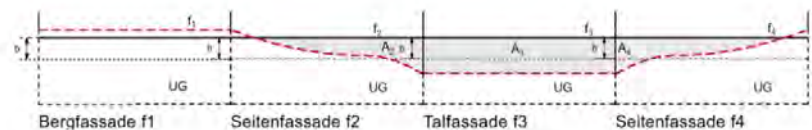
Zur Geschosshöhe anrechenbar waren bisher Untergeschosse, die Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume umfassen und ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen. Diese Regelung wird durch das Durchschnittsmass b (2.50 m) ersetzt, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen. Als zusätzliche Bedingung darf das Untergeschoss an keiner Stelle mehr als 3 m über die Fassadenlinie hinausragen. Untergeschosse, die keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume aufweisen (z.B. Untergeschosse für die Parkierung), bilden keine anrechenbaren Geschosse.

Messweise

Das Mittel wird berechnet aus der Summe aller Fassadenflächen des Untergeschosses über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der gesamten projizierten Fassadenlinie.

Skizze

Darstellung der Abwicklung des Untergeschosses
Durchschnittsmass $b = (A_2 + A_3 + A_4) / (f_1 + f_2 + f_3 + f_4)$



Auswirkung auf den Bestand

Bereits realisierte Gebäude, deren anrechenbare Untergeschosse mehr als das definierte Durchschnittsmass über die Fassadenlinie hinausragen, überschreiten die zulässige Geschosshöhe. Allerdings schränken die heute festgelegten Gebäudehöhen die Höhenlage der Untergeschosse ein.

Anpassungen in BZO

(Art. 19 nBZO Grundmasse und Art. 19
Abs. 2 nBZO)

- Die bisherigen Höhenmasse werden beibehalten.
- Das anrechenbare Untergeschoss wird abgeschafft, dafür wird ein Vollgeschoss zugelassen. Dadurch erübrigt sich die Kontrolle, ob das Kriterium eines anrechenbaren Untergeschosses erfüllt ist. Bestehende Bauten könnten zu baurechtswidrigen UGs führen, wenn sie der neuen Definition nicht entsprechen. Dadurch, dass die Höhenmasse der Gebäude unverändert bleiben, ändert sich am Erscheinungsbild nichts. Das massgebende Terrain ist in Bezug auf die Geschossigkeit damit nicht relevant.

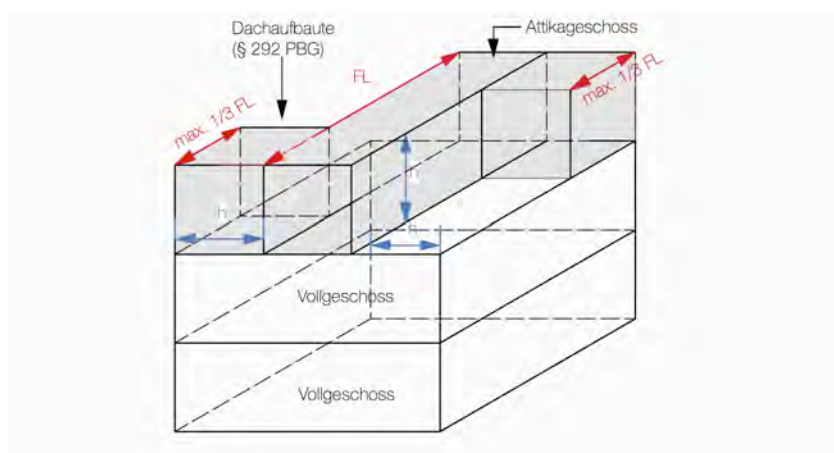
Attikageschoss

IVHB

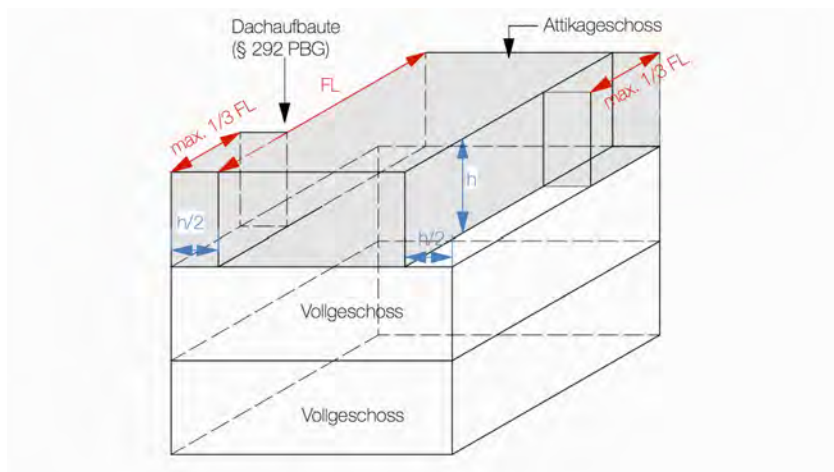
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch $\frac{1}{2}$ der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 %).

Das Baurekursgericht hat in einem Entscheid festgehalten, dass die Gemeinden keine Regelungskompetenz besitzen, die Erscheinung der Attikageschosse abweichend von der Definition im PBG zu regeln. Attikageschosse treten daher künftig markanter in Erscheinung.

Altes PBG



Neue Regelung



Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. In Küssnacht dürfen Dachaufbauten heute $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Anpassungen in BZO

Art. 10, Art. 18 Abs. 4, Art. 24 Abs. 1 & 3

Dachaufbauten sollen weiterhin max. $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge einnehmen.

Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Hinweis: Im Rahmen der laufenden PBG-Revision will der Kanton Zürich zur bisherigen Regelung zurückkehren. Der neue Begriff würde jedoch dennoch beibehalten.

Anpassungen in BZO

In der BZO wird der Begriff des gewachsenen Bodens durch den neuen Begriff des massgeblichen Terrains ersetzt.

Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung, zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Hauszufahrt handelt.

Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf. Dies ist im Einzelfall zu beurteilen.

Anpassungen in BZO

Es sind keine Anpassungen erforderlich.

Energiesparende Gebäudeteile

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Ausnutzung

10 % zusätzliche Nutzung

Gemäss § 13 Abs. 2 ABV steht Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumasse von 20 % der zonengemässen Grundziffer zur Verfügung. Da die BZO von Küssnacht bisher keinen Wintergarten-Bonus kennt, können diese 20 % neu generell angewendet werden.

Definition gemäss PBG

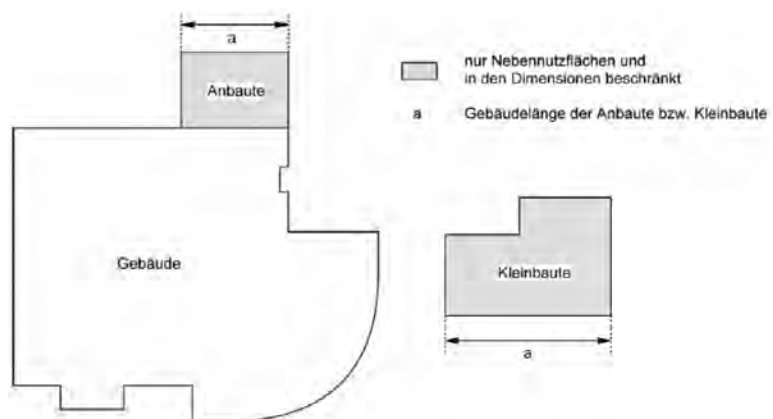
² Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

Anpassungen in BZO

Die neue kantonale Regelung ist abschliessend. Die Gemeinden besitzen keine Regelungskompetenz.

Kleinbauten und Anbauten

Der Begriff «besondere Gebäude» wird durch «Kleinbauten und Anbauten» abgelöst, die gemäss der Definition in der ABV eine Grundfläche von höchstens 50 m² aufweisen und nur Nebennutzflächen enthalten dürfen.



Anpassungen in BZO

- Der Begriff der besonderen Gebäude wird durch Anbauten und Kleinbauten ersetzt.
- Damit Garagen und Tiefgaragenzufahrten mit mehr als 50 m² Grundfläche baulich nicht erschwert sind, können solche Bauten in der BZO den Kleinbauten und Anbauten gleichgestellt werden.

Grundabstand

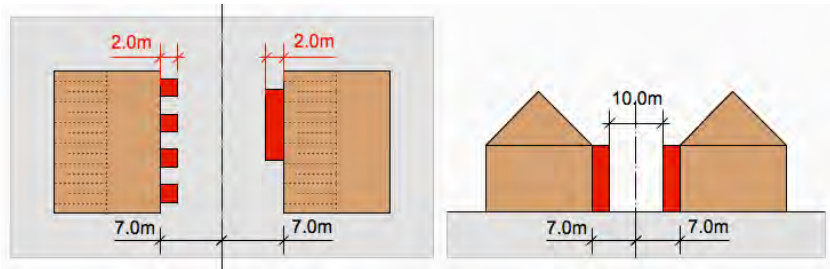
Vorspringende Gebäudeteile

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund der IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

Im Unterschied zur bisherigen Regelung umfasst der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile auch eigentliche, bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z.B. ganze Treppenhäuser).

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von ½ der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen. Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis

zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden, als dies heute möglich wäre.



Handlungsbedarf BZO

Art. 36 nBZO

Um die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaftssituation abzufedern, wird eine neue Bestimmung eingeführt. So wird im Fall von vorspringenden Gebäudeteilen, die 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnittes überschreiten, der Grenzabstand erhöht.

Zusammenfassung

- Die Höhenmasse bleiben unverändert.
- Die Baumassenziffer bleibt unverändert.
- Anstelle von anrechenbaren Untergeschossen wird in allen Zonen ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt.
- Attikageschosse werden grösser, Dachaufbauten sind weiterhin zu max. 1/3 erlaubt und müssen weiterhin von der Stirnseite eingerückt werden.
- Bei vorspringenden Gebäudeteilen, die mehr als 1/3 der Fassadenlänge sind, muss der Grenzabstand erhöht werden.

4.2 Mehrwertabgabe

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis – 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Ausgleich von Mehrwerten, welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümerverbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen
(-> *kantonaler Mehrwertausgleich*)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(-> *Kantonaler Mehrwertausgleich*)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben oder auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten.

Mehrwert

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem Landpreismodell des Kantons Zürich.

Städtebauliche Verträge

Unter der Voraussetzung, dass eine Bestimmung zur Mehrwertabgabe in der Bauordnung vorhanden ist, können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG auch städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts anstelle der Erhebung einer Abgabe beschliessen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur ersten Vorlage erarbeitet welche Auf- oder Umzonungen umfasst und bei welcher daher ein kommunaler Mehrwertausgleich anfällt.

Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich hat den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung gestellt, welche in der Gemeinde Küsnacht übernommen werden.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt x m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt y % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Fondsreglement

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Freifläche 1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. In Küsnacht wird eine Freifläche von 1'200 m² angesetzt.

Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

Abgabesatz von 40%

Der Abgabesatz wird auf 40% festgelegt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 40% des um Fr. 100'000.- reduzierten planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 60% sowie die Fr. 100'000.-. Damit liegt der Anteil des Grundeigentümers de facto deutlich höher als 60%.

Beispiel:

Festlegung BZO:
Abgabesatz: 30%
Freifläche: 1'200 m²



Fall 1: Parzelle > Freifläche



Fall 2: Parzelle < Freifläche



Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 195'000.-	Fr. 0.-	Fr. 120'000.- (obwohl < Freifläche!)

Fälligkeit

Die Mehrwertabgabe wird nur fällig bei Erlassen, welche nach der Einführung der Mehrwertabgabe in Kraft treten. Somit ist für Bestimmungen, die in der vorliegenden Vorlage gleichzeitig mit der Mehrwertabgabe eingeführt werden, keine Mehrwertabgabe erforderlich, namentlich bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften und dem entsprechenden Nutzungsbonus.

4.3 Klimaanpassung und Siedlungsökologie

Forschung und Studien

Zahlreiche Forschungsprogramme des Bundes haben sich mit den künftigen Anforderungen infolge der Klimaerwärmung auseinandergesetzt. Nachfolgend sind wichtige Trends zusammengefasst:

- Heisse Sommer führen im Siedlungsgebiet je nach Befestigungsgrad der Umgebungsflächen und der baulichen Dichte zu Wärmeinseln. Die Hitzebelastung in den dichteren Siedlungsgebieten ist eine der wichtigen Herausforderungen des Klimawandels. In den Sommern 2003 und 2015 wurden infolge der Hitze jeweils rund 1'000 vorzeitige Todesfälle in der Schweiz registriert.
- Siedlungen und Bauten werden infolge Starkniederschlägen vermehrt durch Hochwasser gefährdet.
- Dank milderer Wintern nimmt der Heizbedarf ab. Dies erlaubt Energieersparnisse, die zum Teil aber durch einen grösseren Kühlungsbedarf im Sommer wettgemacht werden.
- Die sommerliche Wasserknappheit betrifft alle, die Wasser nutzen, speziell aber die Landwirtschaft, die vermehrt auf Wasser zur Bewässerung angewiesen ist. Damit nehmen Interessenskonflikte um die Wassernutzung zu.
- Die Abnahme von natürlichen Wasserspeichern erhöht den Bedarf an künstlichen Wasserspeichern zur Mehrzwecknutzung.

Hitzeminderung

Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Ebenfalls ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen. Um Kapazitätsprobleme in der Wasserableitung zu vermindern, sind unversiegelte, begrünte Flächen für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser wichtig.

Wirkung der Begrünung

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

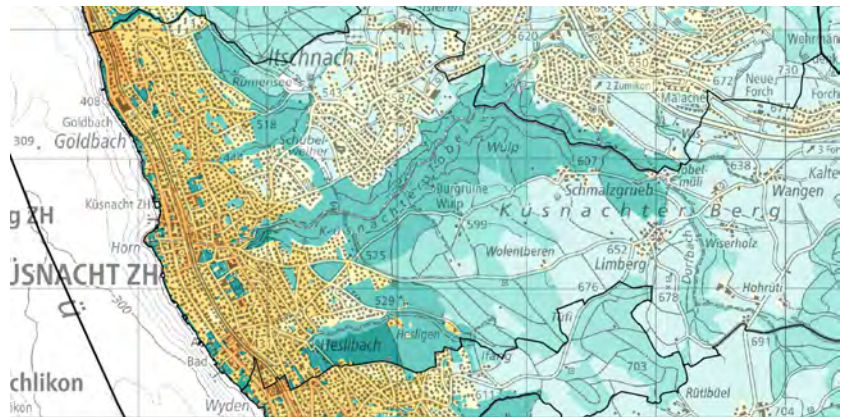
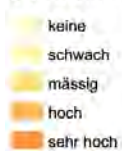
- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute grauen Oberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.

Klimaanalysekarten

Der Kanton Zürich hat für das ganze Kantonsgebiet modellbasierte Klimaanalysekarten erstellt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Analysekarte für die Lufttemperatur in der Nachtsituation (4 Uhr).

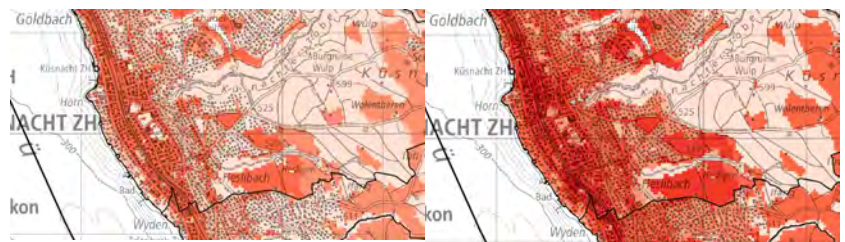
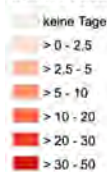
Bis zur Höhe Sonnenwies / Hindererb ist von einer mässigen bis hohen Wärmebelastung in der Nacht auszugehen. Oberhalb dieser Zone spielt die Überhitzung im Siedlungsgebiet eine geringere Rolle. Allerdings wird künftig von einer bedeutend höheren Anzahl Hitzetagen (Tmax. Grösser 30°C) ausgegangen.

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr



Klimaanalysekarte, Lufttemperatur Nachtsituation, GIS-ZH

Mittlere Anzahl Hitzetage pro Jahr (Tmax >= 30°C)



Klimaszenarienkarte / links bis 1990 / rechts 2020 bis 2040

Exkurs Teilrevision PBG zur Klima- anpassung

Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Im Verlauf der Erarbeitung der Revisionsvorlage ist die PBG-Vorlage «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, mit denen die Gemeinden in der BZO weitergehende Bauvorschriften in Bezug auf den Klimawandel erlassen können.

§ 238a PBG, Begrünung im Besonderen

- 1 *Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.*
- 2 *Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.*
- 3 *Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.*
- 4 *Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.*
- 5 *Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Neuerungen



Verbindliche Vorgabe

Diese neuen Anforderungen gelten generell bei sämtlichen Bauvorhaben. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die sehr offen formulierten Vorschriften des PBG in der BZO zu präzisieren. In der vorliegenden Revision wird davon Gebrauch gemacht, was im Interesse eines einheitlichen und einfacheren Vollzugs ist. Die neue BZO enthält gestützt auf § 238a PBG ausführlichere Vorschriften zur Umgebungsbegrünung.

Begrünung Gebäudeumschwung

Gemäss neuem PBG sind geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen, was beispielsweise über eine Grünflächenziffer umgesetzt werden könnte.

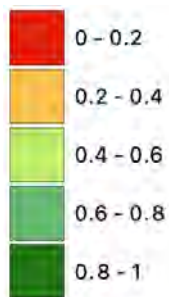
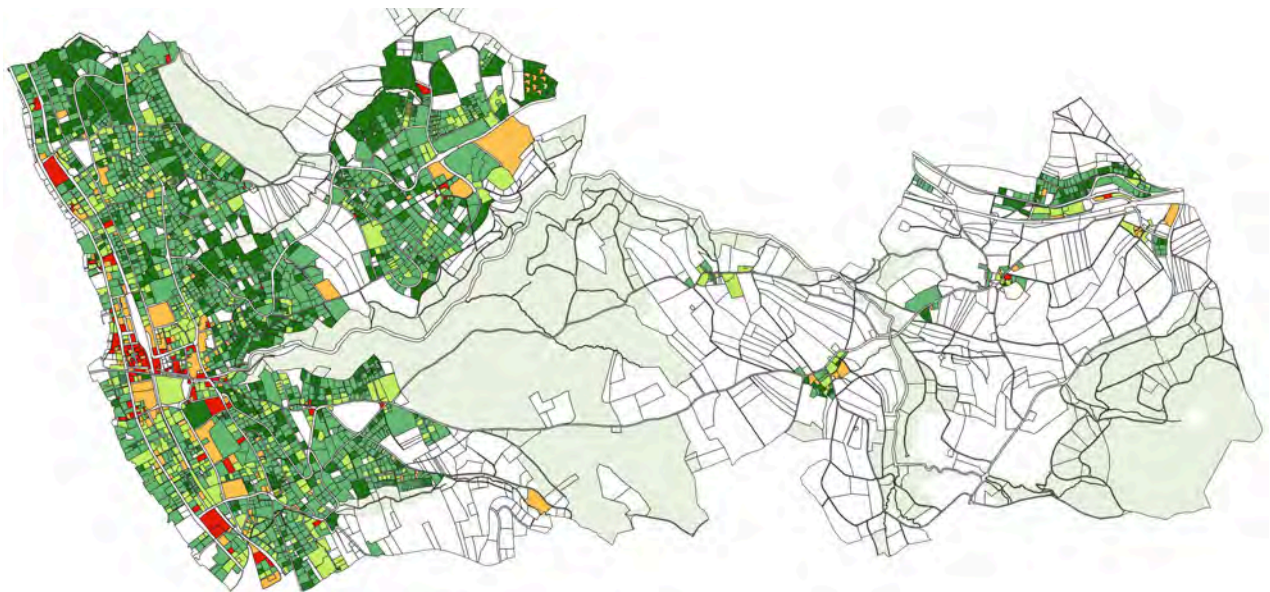
Umsetzung in Küssnacht

In Küssnacht besteht bisher die Regelung, dass 2/3 der der nicht überbauten Grundfläche zu begrünen ist. Anstelle eine Grünflächenziffer einzuführen, wird an dieser Regelung festgehalten und so der angemessene Umfang, der zu begrünen ist, festgelegt. Ergänzend wird – wie im PBG bereits vorgesehen – eine ökologisch wertvolle Herrichtung dieser Flächen gefordert.

Grünflächenanteil

Eine Auswertung der humusierten Flächen gemäss Daten der amtlichen Vermessung bestätigt das wahrgenommene Bild, dass in Küssnacht heute eine relativ gute Durchgrünung des Siedlungsgebiets vorhanden ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den heute vorhandenen Grünflächenanteil in Küssnacht pro Parzelle. Ausgewertet wurde der Anteil der humusierten Fläche der jeweiligen Grundstücke, was näherungsweise der Definition der Grünflächenziffer im PBG entspricht.



Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene humusierte Fläche geteilt durch Grundstücksfläche (GIS-ZH)



In den Wohnzonen W2, ausser der W2/1.3, beträgt der Anteil humusierte Fläche im Durchschnitt über 65 %, in der W3 über 50 %. Mit der Neubautätigkeit nimmt der Grünflächenanteil jedoch ab. Vielerorts werden gut strukturierte Gärten durch pflegeleichtes «Umgebungsgrün» ersetzt. Die hitzemindernde Wirkung solcher Flächen ist eingeschränkt und die Wirkung für die Biodiversitätsförderung schwindet. Darum ist die Forderung nach einer ökologisch wertvollen Gestaltung wichtig.

Umsetzung in der BZO

Die folgenden Abschnitte erläutern, wie Klimaanpassung und Siedlungsökologie in der BZO verankert werden.

Begrünung Gebäudeumschwung

Art. 42 nBZO

- In den Wohnzonen ist eine Begrünung von mindestens 2/3 des Gebäudeumschwungs erforderlich (bisherige Regelung wird beibehalten). Die Formulierung wird an das PBG angeglichen.
- Diese Fläche ist in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche herzurichten (Verknüpfung zu § 238a PBG).
- Damit sollen Begrünung und Entsiegelung vorangetrieben und die Förderung der Biodiversität unterstützt werden.

Mauern, Containerabstellplätze

Art. 43 nBZO

Die bisherige Regelung wird beibehalten, wonach der Übergang zum öffentlichen Raum vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist.

Bäume

Art. 48 aBZO

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten. Insbesondere alte Bäume sind sehr wertvoll, weshalb dem Erhalt von vorhandenen Bäumen ein grosser Wert beigemessen wird.

Bisherige Regelung

Bisher waren im Zonenplan Gebiete bezeichnet, in denen das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig ist und in der BZO geregelt, unter welchen Umständen diese Bewilligung erteilt wird (unumgängliche bauliche Massnahmen, wohnhygienische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes erfordern das Fällen und ein angemessener Ersatz ist sichergestellt).

Neue Regelung

Die Baumschutzzone wird aufgehoben. Generell sind Bäume gemäss PBG wenn möglich zu erhalten oder bei Entfernung zu ersetzen. Von ergänzenden Bestimmungen wird abgesehen, weil die strenge PBG-Regelung als ausreichend erachtet wird.

Begrünung von Dächern

Art. 44 nBZO

Neu sind Flachdächer immer zu begrünen, ausser wenn die Fläche als Terrasse genutzt oder für Solaranlagen benötigt wird. Begrünte Dächer helfen, Regenwasser zurückzuhalten und dienen zudem als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Ergänzung Wegleitung

Nebst den genannten Regelungen in der BZO wird die Wegleitung wie folgt ergänzt:

In einem Umgebungsplan sind folgende Inhalte aufzuzeigen:

- *Massgebendes sowie gestaltetes Terrain*
- *Unterbaute Bereiche (inkl. Art und Stärke der Substratschicht)*
- *Begrünte Umgebungsflächen (bestehend / geplant)*
- *Pflanzungen (Stauden, Sträucher - Erhalt / Ersatz- und Neupflanzungen)*
- *Bäume (Erhalt / Ersatz- und Neupflanzungen) mit Angaben zum Wurzelraum*
- *Versiegelte Flächen (Angabe zum Versiegelungsgrad in %)*
- *Ökologisch gestaltete Flächen (standortgerechte, heimische Arten)*
- *Dachaufsicht (Angaben zur Substratschicht und Lage von Solaranlagen)*

5 WEITERE ANPASSUNGEN IN DER BZO

Redaktionelle Änderungen	An einigen Stellen wird die BZO redaktionell angepasst, ohne eine inhaltliche Änderung vorzunehmen, z.B. um die Verständlichkeit zu verbessern oder die Handhabung im Vollzug transparent darzulegen.
Kapitelstruktur	Die Kapitelstruktur wird beibehalten.
Nummerierung	Die Nummerierung der Artikel wird angepasst (wegfallende und neu hinzukommende Artikel berücksichtigend). Im vorliegenden Bericht sind Artikel-Nummern, die sich auf die bisherige BZO beziehen mit «aBZO» (alte BZO) gekennzeichnet, die neuen Nummerierungen mit «nBZO» (neue BZO).
Zonenbezeichnungen	Anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses wird ein Vollgeschoss erlaubt. Die Zonenbezeichnungen werden angepasst.

5.1 Aufgehobene Bestimmungen

Einige Bestimmungen, die nicht mehr benötigt werden, werden im Zuge der Revision gestrichen. Sie sind im folgenden aufgeführt.

Anordnungen innerhalb der Zonen

Art. 2 aBZO

Die Aufzählung ist nicht erforderlich bzw. die massgebenden Pläne werden neu im darauf folgenden Artikel aufgeführt.

Inventare des Natur- und Heimatschutzes

Art. 4 aBZO

Die Bestimmung wird in die Art. 2 integriert.

Kernzonengebiet Dorf-Zentrum

Art. 6 aBZO

Der Gebietscharakter ist in den Ortsbildinventaren beschrieben und muss nicht in der BZO erläutert werden. Die Ortsbildinventare sind auf der Homepage der Gemeinde einsehbar.

Kernzonengebiet Dorf-Umgebung

Art. 7 aBZO

Der Gebietscharakter ist in den Ortsbildinventaren beschrieben und muss nicht in der BZO erläutert werden. Die Ortsbildinventare sind auf der Homepage der Gemeinde einsehbar.

Kernzonengebiet Itschnach und Berg

Art 8 aBZO

Der Gebietscharakter ist in den Ortsbildinventaren beschrieben und muss nicht in der BZO erläutert werden. Die Ortsbildinventare sind auf der Homepage der Gemeinde einsehbar.

Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden

Art. 9 Abs. 3 aBZO

Der Vorbehalt auf die Unterschutzstellung ist in der BZO nicht erforderlich, da sich dies aufgrund der Regelung im PBG ergibt.

Sonderbauvorschriften für die Kernzone K2 Itschnach

Art. 10a aBZO

Die Sonderbauvorschriften sind umgesetzt und die Bestimmung hat sich dadurch erübrigt.

Mehrlängenzuschlag

Art. 11 aBZO

In den Kernzonen wird der Mehrlängenzuschlag im Sinne der Förderung der Innenentwicklung / verdichtetem Bauen aufgehoben.

Parkierung

Art. 17 Abs. 2 aBZO

Die Bestimmung ist nicht erforderlich da § 244 Abs. 3 PBG gilt.

Mehrlängenzuschlag

Art. 21a aBZO

In den Wohnzonen wird der Mehrlängenzuschlag aufgehoben, weil der kleine und grosse Grundabstand gemäss BZO ausreichen, um eine offene Bauweise sicherzustellen.

Dachgestaltung, Dachform

Art. 22 Abs. 1 & 2 aBZO

Abs. 1 wird aufgrund von Rekursen aufgehoben, Abs. 2 weil die Messweisen gemäss IVHB im kantonalen Recht geändert haben.

Gewerbeanteil in Wohnzonen

Art. 24 aBZO

Die Bestimmung wird gestrichen, da der Bonus schwierig kontrollierbar ist und die Regelung ohnehin kaum angewendet wurde.

Wohnschutz

Art. 34 aBZO

Absatz 1 wird verschoben nach Art. 25 nBZO. Absatz 2 wird aufgehoben. Zu Wohnschutzzwecken war ein Mindestanteil an Wohnungen vorgeschrieben. Dies erübrigt sich, da in den Gemeinden am Pfannenstil der Wohnungsbau im Vergleich zu Büro- und Gewerbegebäuden bevorzugt wird.

Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder

Art. 38 Abs. 8 aBZO

Die Bestimmung wird in Art. 38 nBZO integriert.

Kamine

Art. 42 aBZO

Nicht mehr relevant.

Nutzweise nicht störend, mässig störend

Art. 43 aBZO

Auf eine Definition in der BZO wird verzichtet, da eine umfangreiche Rechtsprechung den Sachverhalt zur Genüge definiert.

Lärmschutzmassnahmen im Gebiet Rietacher-Letzi

Art. 44 aBZO

Nicht mehr relevant.

Gestaltungsplanpflicht

Art. 44a Abs. 2 & 3 aBZO

- Abs. 2: Die Abstimmung zwischen den beiden Arealen ist nicht möglich.
- Abs. 3: Es gelten ohnehin die Planungswerte, da das Areal nicht erschlossen ist. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist gemäss PBG ausnutzbar. Es liegt in der Kompetenz der GV, einen höhere BMZ zu bewilligen. Wenn BMZ 1.15 eingehalten wird, genügt Zustimmung des Gemeinderats.

Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen

Art. 46 aBZO

Ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind keine neuen Arealüberbauungen erlaubt.

Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich

Art. 48c aBZO

Die Regelung ist nicht zulässig. Die gestalterischen Anforderungen für Gebäude, welche an Schutzobjekte grenzen, sind in §238 Abs. 2 PBG geregelt.

Massgebende Pläne

Art. 2 nBZO

5.2 Zonenordnung

- Abs. 1: Sämtliche massgebenden Pläne werden aufgezählt. Der Plan zu den Gewässerabstandslinien wird nicht aufgeführt, da die Gewässerabstandslinien aufgrund der Gewässerraumfestlegung aufgehoben werden.
- Abs. 2: Die Pläne und Inventare sind bei der Baubehörde einsehbar. Generell können die Pläne auch online abgerufen werden, aber weil nur die Dokumente bei der Baubehörde rechtsverbindlich sind, wird auf den Online-Bezug nicht hingewiesen.

Kommunale Mehrwertabgabe

Art. 3 nBZO

Siehe Ausführungen in Kapitel 4.2.

Gestaltungsanforderungen

Art. 4 nBZO

5.3 Kernzonen

Unter den Gestaltungsanforderungen werden die Kriterien aufgeführt, nach denen Bauvorhaben beurteilt werden. Dies erhöht die Transparenz im Baubewilligungsverfahren und schafft klare Regeln. Hingegen werden die Art. 6 – 8 aufgehoben, da der Gebietscharakter in den Ortsbildinventaren beschrieben ist.

Die Gemeinde stellt bereits heute eine Baubegleitung zur Verfügung.

Die Kosten für den Beizug von Fachexperten im Baubewilligungsverfahren ist im Gebührenreglement geregelt.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Baubehörde ergänzende Unterlagen verlangen, was in der Wegleitung ergänzt wird (z.B. konzeptionelle Herleitung und Begründung der ortsbaulichen und gestalterischen Integration oder Visualisierungen).

Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden

Art. 5 Abs. 2 nBZO

Die Bestimmung wird erweitert, so dass sie nicht nur für Neubauten, sondern auch für Erweiterungen bestehender Gebäude gilt. Im zweiten Teil wird die bisherige Bestimmung umformuliert und präzisiert, was angestrebt wird: Der Gebietscharakter soll gewahrt und eine für das Ortsbild gute Lösung umgesetzt werden.

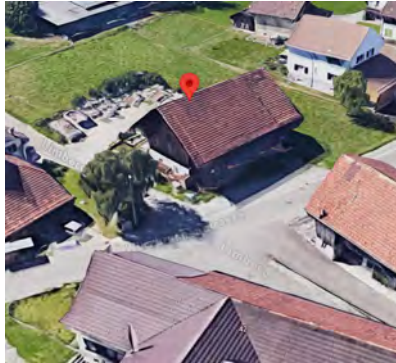
Umnutzung und Ersatz von Ökonomiebauten

Art. 6 nBZO

Beispiel

Abs. 1 wird präzisiert, dass die die Umnutzung der Ökonomiebauten nur für rechtmässig erstellte Gebäudevolumen gilt. In Abs. 2 wird die Formulierung vereinfacht, der Inhalt bleibt gleich.

Als Beispiel für die Anwendung dieser Bestimmung kann das Gebäude Limberg 24a betrachtet werden:



Ursprüngliche Bebauung



Neubau

Grundmasse für Neubauten

Art. 7 nBZO

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird um 1 erhöht, da das anrechenbare Untergeschoss (aUG) abgeschafft wird. Damit einhergehend wird die Zonenbezeichnung angepasst: K2 zu KA und K3 zu KB, so soll nicht suggeriert werden, dass eine Aufzonung stattgefunden habe, was nicht der Fall ist. Abs. 3 wird präzisiert um klarzustellen, dass die Kleinbauten und Anbauten nicht direkt an die Grenze gestellt werden müssen, sondern der Standort im Bereich zwischen Hauptbaute und Grenze gewählt werden kann.

Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen

Art. 9 nBZO

Die Bestimmung wird ergänzt mit dem Grundsatz, dass ein Näherbauen nicht zu einer Erhöhung der Gesamtnutzfläche führen darf, was der üblichen Genehmigungspraxis entspricht.

Dachgestaltung

Art. 10 nBZO

Die Ergänzung, dass grössere Dachflächenfenster für eine bessere Lösung bewilligt werden können, hat zum Ziel eine grössere Flexibilität ohne die Notwendigkeit von Ausnahmegewilligungen zu ermöglichen.

5.4 Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse

Keine Änderungen ausser IVHB und Artikelnummerierung.

5.5 Wohnzone

Grundmasse

Art. 19 Abs. 1 nBZO

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird um 1 erhöht, da das anrechenbare Untergeschoss (aUG) abgeschafft wird. Damit einhergehend wird die Zonenbezeichnung angepasst und statt der Anzahl Stockwerke wird die Baumassenziffer in der Zonenbezeichnung verwendet.

Geschosszahlregelung
Art. 19 Abs. 2 nBZO

Abs. 2 lit. a führt die neue Geschosszahlregelung aus. In der bisherigen zweigeschossigen Wohnzone sind zu den zwei Vollgeschossen entweder ein drittes Vollgeschoss oder ein Dach- oder Attikageschoss zugelassen. In Abs. 2 lit b wird die zulässige Fassadenhöhe geregelt, wobei ein für das Attikageschoss eine Höhe von 3.5 m zulässig ist.

Bonus für Schrägdach
Art. 19 Abs. 5 nBZO

Ein Baumassenbonus für Schrägdächer soll sicherstellen, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern nicht benachteiligt werden. Damit wird das Volumen unterhalb der Dachschräge ausgeglichen, das an die Baumassenziffer anzurechnen ist, aber keine Nutzfläche generiert. Der Bonus wird auf die bisherige W2 Zone ausgeweitet. In dieser wird der Bonus von 0.1 beibehalten, in der bisherigen W3 Wohnzone wird der Bonus auf 0.15 erhöht. Zusätzlich wird ergänzt, dass das Schrägdach eine Mindestneigung von 30° aufweisen muss, was bisher nur in der Wegleitung verankert war.

Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand
Art. 20 nBZO

Die Sonderbauvorschriften werden überarbeitet. Insbesondere soll das Weiterbauen bestehender Bauten gefördert werden, indem gewisse Erleichterungen eingeführt werden. Die Sonderbauvorschriften werden von der zweigeschossigen Wohnzone auf alle Wohnzonen ausser die WoB (bisher W4) ausgeweitet.

Gründe für Weiterbauen im Bestand

Es gibt verschiedene Gründe, die für das Weiterbauen im Bestand sprechen:

- Identität: Gewohntes Umfeld und Umgebung bleibt erhalten
- Energie: Bereits aufgewendete Energie (Graue Energie) bleibt im System
- Ressourcen: Weniger Abfall / Ressourcenschonung
- Ökologie: Bestehende Grünräume und Baumbestand wird geschont
- Wohnraum: Bestehender Wohnraum bleibt erhalten
- Fussabdruck: Fussabdruck der Überbauung verändert sich bei einer Entwicklung in die Höhe nicht.

Herausforderungen beim Weiterbauen im Bestand

Es stellen sich jedoch auch einige Herausforderungen:

- Ökonomie: Mehrausnutzung muss im Vergleich zu Abbruch und Neubau ökonomisch attraktiver sein.
- Technische Anforderungen: Zahlreiche technische Anforderungen setzen Grenzen (Erdbebensicherheit / Schallschutz / Brandschutz)
- Gestaltungsspielraum: Gestaltungsspielraum wird durch bestehende Gebäudeabmessungen eingeschränkt.
- Komfort: Realisierung zusätzlicher Parkplätze schwierig
- Eigentum: I.d.R. nur bei Alleineigentum umsetzbar

Neue Regelung

Folgende Erleichterungen werden eingeführt:

- Die Baumasse darf bis zu 10% erhöht werden.
- Anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses kann in den W2.40, W2.75, W3.80 sowie WG2.75 ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden.
- Es muss kein Mehrhöhenzuschlag berücksichtigt werden.

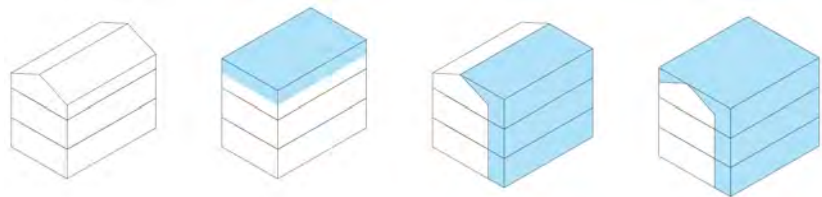
Anforderungen

Um diese Erleichterungen zu beanspruchen, sind einige Anforderungen einzuhalten:

- Die Grundstruktur des Gebäudebestandes bleibt grossmehrheitlich erhalten. Dies kann unterschiedlich umgesetzt werden und ist im Einzelfall und auch visuell zu beurteilen, beispielsweise könnte das oberste Geschoss ersetzt, nicht aber das ganze Gebäude bis auf das Sockelgeschoss zurückgebaut werden. Im Allgemeinen ist mehr als nur die Tragstruktur zu erhalten.
- Besonders gute Gestaltung und rücksichtsvolle Einordnung in das bauliche Umfeld.
- Zusätzliche Parkplätze führen nicht zu Reduktion von Freiraum oder Vorgärten. Dies ist auch in Art. 38 Abs. 5 zu den Parkplatzvorschriften verankert.

Beispiel 1

Die untenstehende Abbildung zeigt im Sinne einer Prinzipskizze, wie eine Erweiterung umgesetzt werden kann.

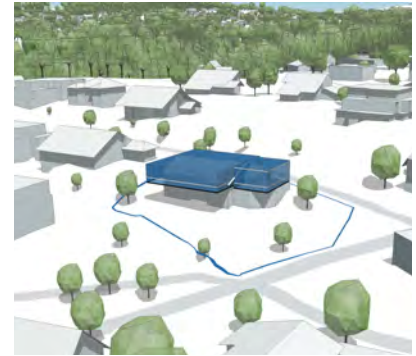


Anhand eines Beispiels wird in der untenstehenden Abbildung exemplarisch dargestellt, wie eine Erweiterung an einem existierenden Gebäude aussehen würde.



Beispiel 2

Folgende Abbildungen zeigen eine weitere mögliche Umsetzung in der Wohnzone.



Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen

Art. 21 nBZO

Die Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen wurden in Art. 20 integriert. Mit Art. 21 werden neue Regelungen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen getroffen. Für gemeinnützige Wohnbauträger gelten die gleichen Erleichterungen wie beim Weiterbauen im Bestand. Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Stiftungen und Genossenschaften, die SBV kann ebenfalls bei Bauvorhaben des Gemeindewesens genutzt werden.

Gültigkeit in Zusammenhang mit SBV
Art. 20 nBZO

Der Nutzungszuschlag für das Weiterbauen im Bestand (Art. 20 nBZO) und der Nutzungszuschlag zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen (Art. 21 nBZO) dürfen kumuliert werden, sofern beide Anforderungen erfüllt sind. Daraus resultiert ein Nutzungsbonus von 20% auf die zonengemässe Baumasse gemäss Art. 19 Abs. 1 nBZO. Zu beachten ist, dass Art. 20 nBZO nur für die bezeichneten Wohnzonen gilt. Demgegenüber ist in jedem Fall nur ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt, wenn auf das Attika- oder Dachgeschoss verzichtet wird.

Grenzabstand

Art. 23 nBZO

Weiterhin ist eine Reduktion des Grenzabstands auf 6 m möglich. Die Voraussetzung wird jedoch neu festgelegt, so dass die Reduktion auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite im gleichen Mass kompensiert werden muss.

Dachaufbauten, -terrassen und -einschnitte

Art. 24 Abs. 1, 2, 3 nBZO

- Abs. 1: Anpassung aufgrund IVHB, Dachaufbauten dürfen bei Attikageschossen weiterhin nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.
- Abs. 2: Die Dachfläche von Attikageschossen soll nicht als Terrasse genutzt werden können. Die wahrgenommene Höhe eines Hauses wird durch eine Terrassennutzung auf dem Dach erhöht, zudem sind Attikageschosse und somit deren Dachfläche mit Einführung von IVHB grösser als früher.
- Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten beträgt unverändert höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge.

Nutzweise
Art. 25 nBZO

Art. 34 aBZO (Wohnschutz) wird hierher verschoben. Damit sind die Bestimmungen zur Nutzweise / Zulässigkeit von Betrieben an einer Stelle vereint. Gemäss § 52 Abs. 1 sind in dieser Zone nur nicht störende Betriebe zulässig, die mit der Wohnung zusammenhängen. I.d.R. entspricht dies 1 Raum, beispielsweise einem Praxisraum oder einer Atelierwohnung.

5.6 Gewerbebezonen

Art. 25 bis Art. 29 nBZO

Keine Anpassungen ausser IVHB, Zonenbezeichnung und Artikelnummerierung.

5.7 Zone für öffentliche Bauten

Art. 30 bis Art. 31 nBZO

Keine Anpassungen ausser Artikelnummerierung.

5.8 Erholungszonen

Art. 32 nBZO

Keine Anpassungen ausser IVHB.

5.9 Ergänzende Vorschriften

Absturzsicherungen
Art. 34 nBZO

Bestimmung aufgrund neuer Messweise mit IVHB, vgl. Erläuterungen in Kapitel 4.1.





Vorspringende Gebäudeteile
Art. 36 nBZO

Reaktion auf Abstandserleichterung infolge IVHB (Nachbarschutz), vgl. Erläuterungen in Kapitel 4.1.

Zahl der Fahrzeugabstellplätze
Art. 37 nBZO

Neu kann die zu erstellende Anzahl Fahrzeugabstellplätze in Abhängigkeit der Güte der ÖV-Erschliessung abgemindert werden. Die Abminderungsfaktoren entstammen der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997).

ÖV-Güteklassen ARE

-  Klasse A: sehr gute Erschliessung
-  Klasse B: gute Erschliessung
-  Klasse C: mittelmässige Erschliessung
-  Klasse D: geringe Erschliessung



Abstellplätze für Fahrräder

Abs. 8 zu den Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder wird aufgehoben und in Art. 38 nBZO integriert.

Begrünung Gebäudeumschwung
Art. 42 nBZO

Die Bestimmung ergänzt und präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG: Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten..

Vgl. auch Kapitel 4.3 Klimaanpassung und Siedlungsökologie.

Begrünung von Dächern
Art. 44 nBZO

Vgl. Kapitel 4.3 Klimaanpassung und Siedlungsökologie.

5.10 Weitere Festlegungen

Arealüberbauungen
Art. 45 Abs. 4 & 5 nBZO

- Die Einschränkung auf Areale > 6000 m² wird aufgehoben. Neu darf bei allen Arealüberbauungen talseitig die Fassadenhöhe um 2 m erhöht werden. Davon ausgenommen ist die Wohnzone W1.40.
- Regelungen, die ohnehin gelten, werden aufgrund von Redundanz gestrichen (Einhaltung zonengemässer Abstände gegenüber Nachbargrundstücken, Einhaltung der bauordnungsgemässen Regelmasse).

Terrassen- und ähnliche Überbauungen
Art. 47 nBZO

Redaktionelle Anpassung der Bezeichnung.

6 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Aufhebung Gewässerabstandslinien

In Küssnacht wurden per 21. März 2024 die Gewässerräume festgelegt. Die Gewässerabstandslinien, welche vorher massgebend waren, werden im Rahmen der BZO-Revision aufgehoben. Für die aufzuhebenden Gewässerabstandslinien werden separate Pläne pro Gewässer bzw. Gewässerabschnitt erstellt.

Auszug Plan Chuesenbach



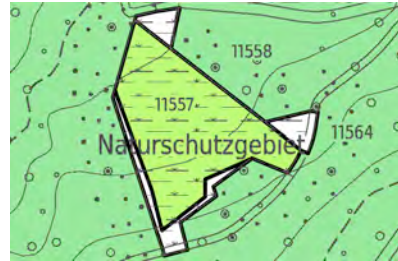
Einzonung nicht zonierte Flächen

An 29 Stellen sind im Zonenplan Flächen vorhanden, welche bisher nicht zonierte waren und neu einer Zone zugewiesen werden. Bei diesen Stellen handelt es sich um Flächen, welche früher zum Waldgebiet gehörten. Der Kanton hat die Waldgrenzen flächendeckend geprüft und neu festgelegt, wodurch stellenweise Restflächen entstanden. Es handelt sich hierbei um eine technische Bereinigung. In allen Fällen bis auf zwei werden die Flächen der Freihaltezone zugewiesen.

Naturschutzgebiet Ruedlitobel



Bestehend: Nicht zonierte



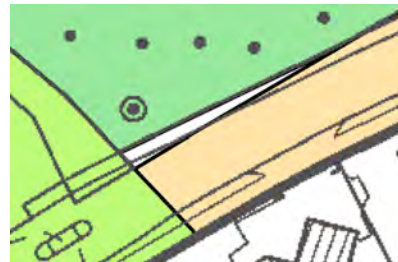
Neu: Freihaltezone



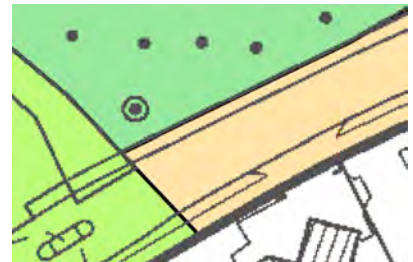
Strassenfläche Rietacher



Bestehend: Nicht zonierte



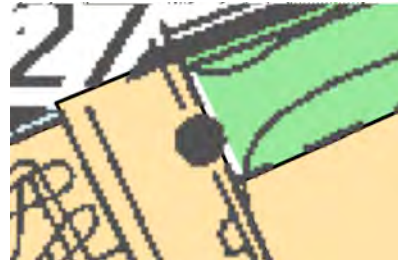
Neu: W1.30



Zürichstrasse / Düggebach



Bestehend: Nicht zonierte



Neu: W1.20



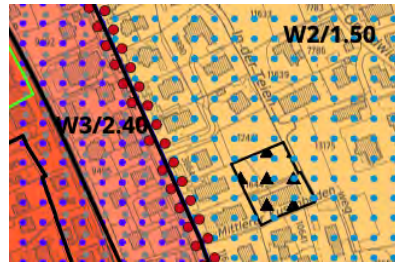
Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften werden angepasst (vgl. Kapitel 5.5 Wohnzone). Die Sonderbauvorschriften gelten neu umfassend für alle Wohnzonen (ausser WoB), darum wird die entsprechende doppelte Bandierung am Übergang zwischen den Wohnzonen nicht mehr dargestellt.

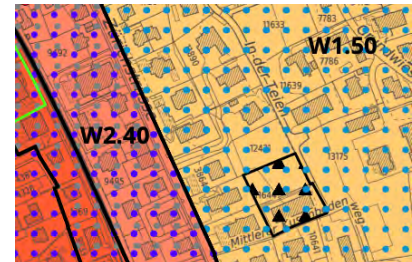
Aufgehoben werden die Sonderbauvorschriften für Itschnach, da diese umgesetzt wurden (Art. 10a aBZO)

Zürichstrasse

Bestehend



Neu



Itschnach



Bestehend



Neu



Besondere Nutzungsanordnung

Mit der Aufhebung von Art. 34 Abs. 2 aBZO entfällt die Verpflichtung im entsprechenden Perimeter, mindestens 2/3 der Geschossfläche zu Wohnzwecken zu nutzen, weshalb die Schraffur «besondere Nutzungsanordnung» aufgehoben wird.



Bestehend (exemplarisch)



Neu (exemplarisch)



Baumschutz

Der Baumschutzperimeter gemäss Art. 48 aBZO wird aufgehoben.



Bestehend



Neu (aufgehoben)



Bestehend



Neu (aufgehoben)



7 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

Vorgaben nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

7.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

Mit der heutigen Zonierung besteht ein theoretisches Einwohnerpotenzial von rund 9'000 Personen (Berechnung basierend auf dem kantonalen Datensatz zur Geschossflächenreserve). Es wird jedoch als unrealistisch betrachtet, dass dieses realisiert werden kann, da das tatsächlich vorhandene Potenzial tendenziell tiefer liegt und zur Realisierung ein Grossteil des Gebäudebestandes abgerissen und neu erbaut werden müsste. Der erwartete Bevölkerungszuwachs bis 2040 beträgt ca. ca. 1'800 – 2'150 Personen, was mit den Reserven gut abgedeckt werden kann. Es ist keine Auf- oder Einzonung notwendig oder vorgesehen.

Arbeitsplatzkapazität

In den Arbeitszonen findet keine Veränderung statt.

Innentwicklung

Mit der Teilrevision wird die Innenentwicklung unterstützt, indem mittels neuen Sonderbauvorschriften das Bauen im Bestand gefördert wird.

Zonen für öffentliche Bauten

Der Umfang der Zone für öffentliche Bauten und damit der Handlungsspielraum zur Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen wird mit den Zonenplananpassungen nicht verändert.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung wurden die Vorschriften zur Erstellung von Abstellplätzen angepasst und flexibilisiert. In Abhängigkeit von der Güte der ÖV-Erschliessung kann die Anzahl Parkplätze reduziert werden.

7.2 Umwelt

Klima und Siedlungsökologie

Mit der Revision des PBG gelten einige klimawirksame Grundsätze ohnehin. In Küssnacht werden in der BZO einige ergänzende Bestimmungen festgelegt, die ebenfalls im Umgang mit den Auswirkungen der Klimaerwärmung (Überhitzung, grössere Niederschlagsmengen) förderlich sind. Weiterhin sind 2/3 des Gebäudeumschwungs zu begrünen, neu wird gefordert, dies in ökologisch wertvoller Art und Weise umzusetzen.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Revision. Die Gewässerräume wurden in einem separaten Verfahren festgelegt. In der vorliegenden Revision werden die bestehenden Gewässerrandabstandslinien aufgehoben.

Kulturland

Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Naturgefahren





In der Naturgefahrenkarte sind die Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot), mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb) ausgewiesen. Mit der bereits erfolgten Gewässerraumfestlegung wurde längs der Fliessgewässer der Raum für einen hochwassersicheren Ausbau sichergestellt.

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet



Störfallvorsorge

Ausschnitt Risikokataster

-  Betriebe mit chemischen Risiken
-  Konsultationsbereich Betriebe
-  Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
-  Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht



Die bauliche Dichte in der Grundnutzung wird nicht verändert, auch nicht in den Gebieten im Störfallperimeter.

7.3 Finanzen

Kommunale Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten.

In Küssnacht gilt eine kommunale Mehrwertabgabe von 40% bei einer Freifläche von 1'200 m².

Keine Mehrwertprognose

Die kommunale Mehrwertabgabe im Rahmen dieser Revision eingeführt. Sie entfaltet erst auf künftige Auf- und Umzonungen oder bei Gestaltungsplänen eine Wirkung.

7.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Behördenverbindliche Vorgaben

Die Vorgaben im regionalen Richtplan Pfannenstil wurden beachtet. Sie wurden wo erforderlich im Rahmen der Revision berücksichtigt. Die Gemeinde Küssnacht verzichtet in den regionalen Eignungsgebieten für Mischnutzung auf die Festlegung eines Mindestgeweranteils. Eine Gewerbenutzung bleibt für die Grundeigentümerschaften möglich, jedoch freiwillig.

8 MITWIRKUNG

8.1 Übersicht

Wird ergänzt.

8.2 Vorprüfung (offen)

**Vorprüfungsbericht vom
xx.xx.20xx**

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 25.4.2025 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom xx.xx.20xx Auskunft.

Anpassungen

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- xxxx
- xxxx
- xxxx

Nicht beachtete Anliegen

Folgendes vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- xxxx
- xxxx
- xxxx

8.3 Öffentliche Auflage (offen)

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 25.4.2025 wurde ab dem 16.5.2025 öffentlich aufgelegt (60 Tage).

8.4 Anhörung (offen)

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

8.5 Gemeindeversammlung (offen)

8.6 Genehmigung (offen)

9 FAZIT