

Umsetzung Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

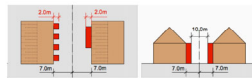
Einführung neue Begriffe

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

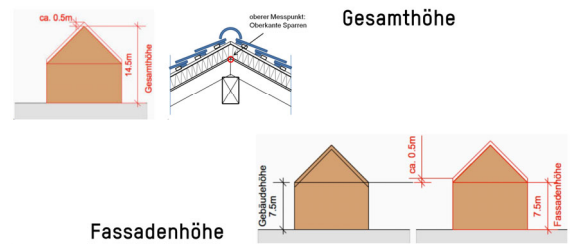
• **Attikageschosse** werden grösser, Dachaufbauten sind weiterhin zu max. 1/3 erlaubt und müssen weiterhin von der Stirnseite eingerückt werden



• Bei **vorspringenden Gebäudeteilen**, die mehr als 1/3 der Fassadenlänge sind, muss der Grenzabstand erhöht werden



Höhenmasse und Baumassenziffern bleiben unverändert



Anstelle von anrechenbaren Untergeschossen (UG) wird in allen Zonen ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt

- Keine Kontrolle nötig, ob Kriterium eines anrechenbaren UG erfüllt ist.
- Bestehende Bauten könnten zu baurechtswidrigen UGs führen, wenn sie der neuen Definition nicht entsprechen.
- Dadurch, dass Höhenmasse der Gebäude unverändert bleiben, ändert sich am Erscheinungsbild nichts.
- Massgebendes Terrain ist in Bezug auf die Geschossigkeit damit nicht relevant.

Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe (Art. 3)



Der Gemeinderat möchte die Mehrwertabgabe einführen (Grösse Freifläche 1'200 m², Höhe Abgabesatz 40%)

Reglement kommunaler Mehrwertausgleichsfonds



- Bei Auf- oder Umzonungen fällt ein kommunaler Mehrwertausgleich an
- Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds
- Fondsreglement regelt Verwaltung / Verwendung der Fondsmittel sowie Verfahren für Ausrichtung von Beiträgen



Art. 3 Kommunale 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 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.

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

Umsetzung Mehrwertausgleich in den Gemeinden

Maximaler Ansatz

Abgabesatz 40%, Freifläche 1'200 m²

Affoltern a.A., Dietikon, Fällanden, Gossau, Männedorf, Mettmenstetten, Schlieren, Schwerzenbach, Thalwil, Uitikon, Wangen-Brüttisellen, Wetzikon, Winterthur und Zürich.

Verzicht

Keine Mehrwertabgabe

Altikon, Bachs, Benken, Boppelsen, Brütten, Dällikon, Dinhard, Ellikon a.d.Th., Herrliberg, Höri, Hüttikon, Martalen, Maschwanden, Maur, Mönchaltorf, Neerach, Oberweningen, Russikon, Schlatt, Schöfflisdorf, Stadel, Stallikon, Steinmaur, Thalheim a.d.Th. Wila und Zumikon.

Minimaler Ansatz

Abgabesatz 10%, Freifläche 2'000 m²

Freienstein-Teufen, Hagenbuch und Wil.

Flexibilisierung der Regelung zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen (Art. 37)

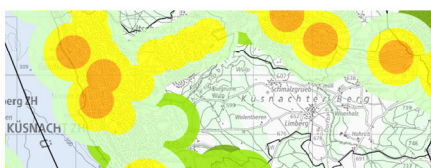
Neu kann die zu erstellende Anzahl Fahrzeugabstellplätze in Abhängigkeit der Güte der ÖV-Erschliessung abgemindert werden.

Art. 37 Zahl der Fahrzeugabstellplätze

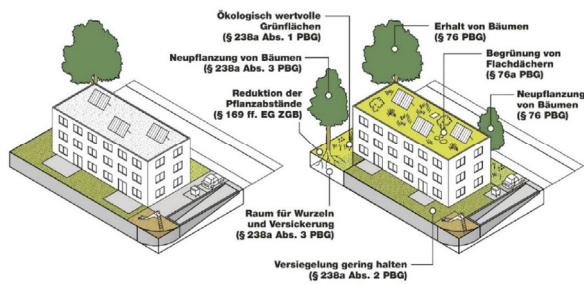
⁸ Von der gemäss Art. 37 Abs. 1-4 ermittelten Anzahl Fahrzeugabstellplätze sind mindestens die folgenden Anteile zu realisieren:

⁸ Von der gemäss Art. 37 Abs. 1-4 ermittelten Anzahl Fahrzeugabstellplätze sind mindestens die folgenden Anteile zu realisieren:

	Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende und Kunden
Güteklasse ÖV-Erschl.	Max. Reduktion in %		
Klasse B	55%	30%	40%
Klasse C	70%	45%	50%
Klasse D	85%	60%	70%
Keine Güteklasse	100%	90%	90%



Klimaangepasste Siedlungsentwicklung



§ 238a Planungs- und Baugesetz (PBG)

¹Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

²Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

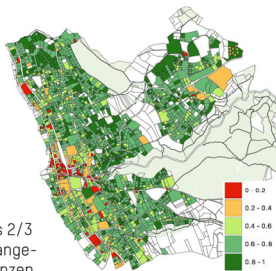
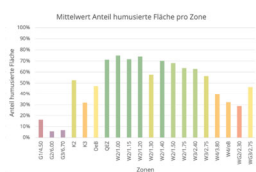
³Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

⁴Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begrünung Gebäudeumgebung (§ 238a PBG / Art. 42 BZO)

Ausgangslage



alte BZO

In den Wohnzonen sind mindestens 2/3 der nicht überbauten Grundfläche angemessen zu begrünen und zu bepflanzen

Umsetzung

Präzisierung und Ergänzung von § 238a PBG in Art. 42 der neuen BZO

- In den Wohnzonen sind mindestens 2/3 des Gebäudeumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.
- In den übrigen Zonen kann das Mass der Umgebungs begrünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung und örtliche Situation reduziert werden.

Dachbegrünung (§ 76a PBG / Art. 44 BZO)

§ 76a Planungs- und Baugesetz (PBG)

¹Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise die Begrünung von Flachdächern vorschreiben.

²Sie kann den Umfang und die Qualität der Begrünung regeln, unter Berücksichtigung weiterer Nutzungen wie Energiegewinnung und Erholung.

³Dachbegrünungen, einschliesslich der dazu erforderlichen Vorrichtungen, sind für die Einhaltung der Höhenmasse und die Berechnung der Nutzungsziffern unbeachtlich.



Ausgangslage

alte BZO

Die baurechtliche Bewilligung kann die Begrünung von gut einseharen oder grossflächigen Flachdächern vorschreiben.

Umsetzung

Präzisierung und Ergänzung in Art. 44 der neuen BZO

- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Bereiche, welche für Solaranlagen oder als Terrasse genutzt werden.

Bäume (§ 238a Abs. 3 und 5 PBG / § 76 PBG)

§ 76 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung und den Ersatz von näher bezeichneten Bäumen und Baumbeständen sowie zonen- oder gebietsweise von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm vorschreiben. Sie kann zonen- oder gebietsweise die angemessene Neupflanzung von Bäumen vorschreiben. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

Ausgangslage

alte BZO

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten ist das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn unumgängliche bauliche Massnahmen, wohngygenische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern und angemessener Ersatz sichergestellt ist.



Umsetzung

Erhalt und Neupflanzung von Bäumen

- Die Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten 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.

Baumassenbonus für Schrägdächer (Art. 19 Abs. 5)



- prägen das Ortsbild, verleihen einen dörflichen Charakter und sind ein identitätsstiftendes Element in Küsnacht
- sollen in den Wohnzonen gegenüber Flachdächern nicht benachteiligt werden – deshalb ein Baumassen-Bonus
- Erhöhung Baumassenziffer um maximal 0.10 bzw. 0.15

Vorgesehene Änderungen zur alten BZO

⁵ In den ~~dreigeschossigen~~ Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezonem darf bei Hauptgebäuden mit einem beidseitig geneigten Schrägdach mit einer Neigung von mindestens 30° die Baumassenziffer für Hauptgebäude um ~~0.10~~ folgende Werte erhöht werden:

- In den Zonen W1.00 bis W1.75 und WG2.30 um maximal 0.1.
- In den Zonen W2.40, W2.75 sowie WG2.30 und WG2.75 um maximal 0.15.

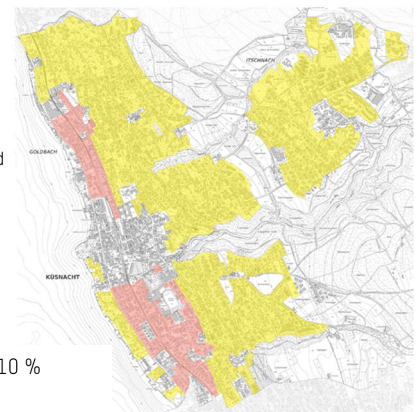
Mit dieser Regelung wird das Volumen unterhalb der Dachschräge ausgeglichen, das an die Baumassenziffer anzurechnen ist, aber keine Nutzfläche generiert.

Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand (Art. 20)



Gründe

- **Identität:** Erhaltung gewohntes Umfeld und Umgebung
- **Energie:** Bereits aufgewendete Energie bleibt im System
- **Ressourcen:** Weniger Abfall, Ressourcenschonung
- **Ökologie:** Schonung bestehende Grünräume und Baumbestand
- **Wohnraum:** Erhaltung bestehender Wohnraum
- **Fussabdruck:** Keine Veränderung bei Entwicklung in die Höhe



Strategie

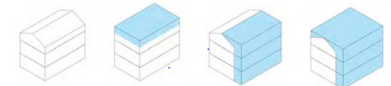
Bestehende Gebäude erhalten, modernisieren oder erweitern, anstatt abreißen und neu bauen.

Grundsatz

Um den Fortbestand bestehender Bauten zu erleichtern, dürfen bestehende Bauten in ihren äusseren Abmessungen erweitert und vergrössert sowie um- und ausgebaut werden.

Anreize schaffen mittels Sonderbauvorschriften

- Erhöhung zonengemässe Baumasse um bis zu 10 %
- Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses
- Kein Mehrhöhenzuschlag



Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen (Art. 21)

Vision 2044

Küsnacht bietet Wohnraum für alle und ermöglicht eine soziale und altersmässige Durchmischung, mit der Chance für in Küsnacht aufgewachsene Personen, hier bleiben zu können ...

Anreize schaffen mittels Sonderbauvorschriften

Ziel – Förderung des Baus von preisgünstigen Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger und Gemeinwesen.

- Erhöhung zonengemässe Baumasse um bis zu 10%. Diese Mehrausnutzung ist dauerhaft für den preisgünstigen Wohnraum zu sichern
- Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Attika- oder Dachgeschosses
- Kein Mehrhöhenzuschlag



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.

