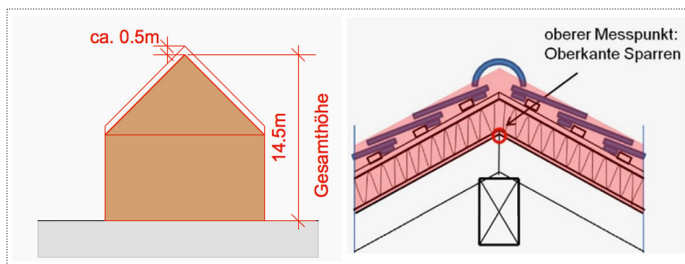


Einführung neuer Begriffe

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

Firsthöhe → Gesamthöhe

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.



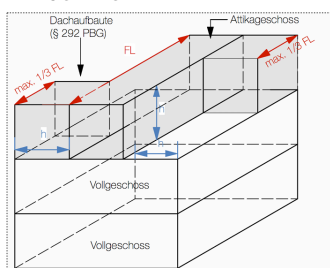
Gewachsenes Terrain → Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Gemäss der im April 2026 beschlossenen PBG-Revision wird diese Referenzhöhe wieder wie bisher (vor IVHB) bestimmt, womit sich dadurch keine ortsbildrelevanten Auswirkungen ergeben.

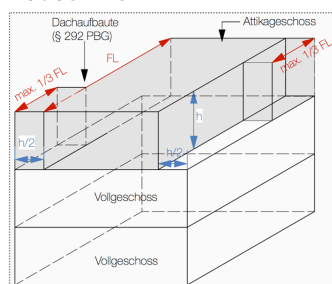
Attikageschosse

Auch hier ergibt sich 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 bis 70 %, neu ca. 85 %). Attikageschosse treten daher künftig markanter in Erscheinung.

Altes PBG

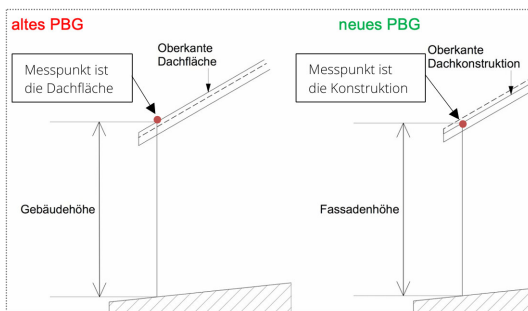


Neues PBG



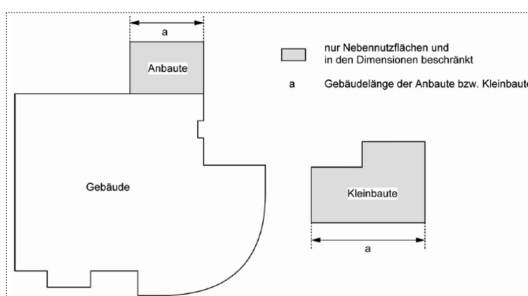
Gebäudehöhe → Fassadenhöhe

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 cm bis 30 cm (Mass der Isolation).



Besondere Gebäude → Kleinbauten und Anbauten

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



Untergeschosse

Das anrechenbare Untergeschoss wird abgeschafft, dafür wird ein Vollgeschoss zugelassen. 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.



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.

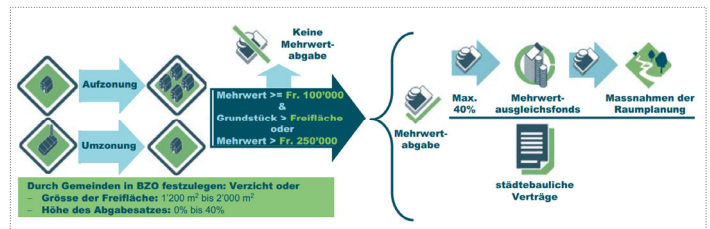
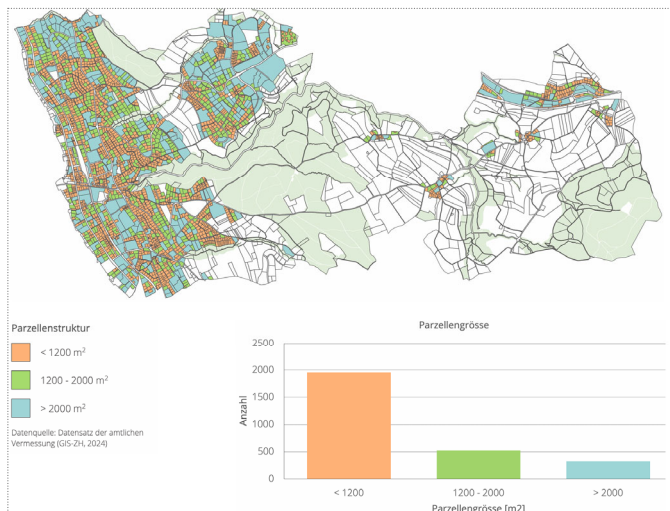
Einführung kommunale Mehrwertabgabe

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.

Reglement 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



Rechenbeispiel	Fall 1: Aufzoning Grundstück grösser 1200 m ²	Fall 2: Aufzoning Grundstück kleiner 1200 m ² Mehrwert kleiner 250'000.-	Fall 3: Aufzoning Grundstück kleiner 1200 m ² Mehrwert grösser 250'000.-
Grundstücksfläche	5'000 m ²	1'000 m ²	1'000 m ²
Mehrwert pro m ²	Fr. 150.-	Fr. 150.-	Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
Abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert abzüglich Fr. 100'000.-)	Fr. 650'000.-	Fr. 0.-	Fr. 400'000.-
Mehrwertabgabe 40 %	Fr. 260'000.-	Fr. 0.-	Fr. 160'000.-

Umsetzung Mehrwertausgleich in den Gemeinden (Stand April 2026)

Maximaler Ansatz

Abgabesatz 40%, Freifläche 1'200 m²

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

Verzicht

Keine Mehrwertabgabe

Aeugst a.A., Altikon, Bachenbülach, Bachs, Bauma, Benken, Boppelsen, Brütten, Bubikon, Dägerlen, Dällikon, Dättlikon, Dinhard, Ellikon a.d.Th., Hagenbuch, Henggart, Herrliberg, Hittnau, Hüttikon, Kappel a.A., Marthalen, Maschwanden, Maur, Neerach, Oberrieden, Oberweningen, Russikon, Schlatt, Schleinikon, Schöfflisdorf, Stadel, Stallikon, Steinmaur, Thalheim a.d.Th., Uetikon a.S., Volken, Wettswil a.A., Wila, Zollikon, Zumikon.

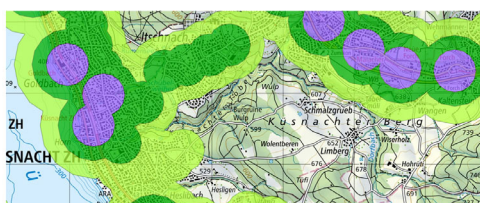
Flexibilisierung Regelung zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen

Art. 36 Zahl der Fahrzeugabstellplätze

⁸ Von der gemäss Art. 36 Abs. 1-4 ermittelten Anzahl Fahrzeugabstellplätze sind mindestens die folgenden Anteile zu realisieren:

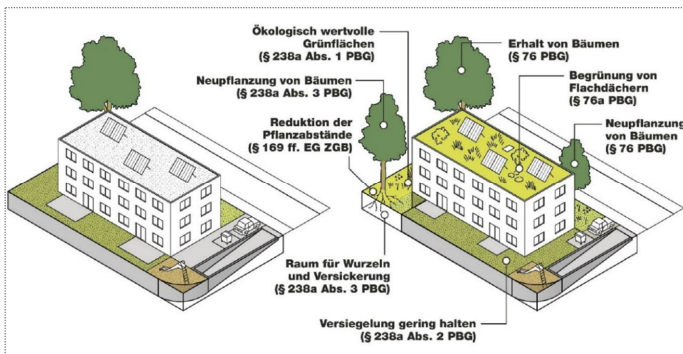
ÖV-Güteklassen ARE

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



Gütekategorie ÖV-Erschliessung	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
Klasse B	55 %	30 %	40 %
Klasse C	70 %	45 %	50 %
Klasse D	85 %	60 %	70 %
Keine Güteklasse	100 %	90 %	90 %

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung



Begrünung Gebäudeumschwung

Artikel 41 BZO

Gestützt auf § 238a Abs. 1 PBG sind folgende Anteile des Gebäudeumschwungs zu begrünen:

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

Dachbegrünung

Artikel 43 BZO

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

Umsetzung

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.

Bäume

Artikel 47 BZO

¹ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten ist das Fällen von Einzelbäumen und Baumgruppen mit einem Stammumfang von mehr als 200 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt werden muss;
- der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

² Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf einer Bewilligung.

§ 238a Planungs- und Baugesetz (PBG)

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.

Umsetzung

Art. 41 BZO 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. Damit sollen Begrünung und Entsiegelung vorangetrieben und die Förderung der Biodiversität unterstützt werden.



§ 76a Planungs- und Baugesetz (PBG)

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

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

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

§ 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.

Umsetzung

Im Zonenplan werden unverändert zwei Gebiete bezeichnet, in denen das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig ist. Die Bewilligungspflicht zum Fällen von Bäumen galt bisher für alle Bäume. Im Rahmen dieser Teilrevision wird dies auf die markanten, ortsbildprägenden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 200 cm eingeschränkt.

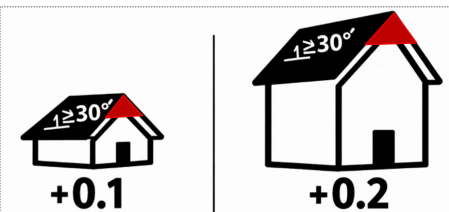


Baumassenbonus für Schrägdächer

Artikel 19 Abs. 5 BZO

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

- a In den Zonen W1.00 bis W1.75 und WG2.30 um 0.1;
- b In den Zonen W2.40, W2.75 und WG2.75 um 0.2.



Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand

Gründe

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

Grundsatz

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

Schaffung von Anreizen mittels Sonderbauvorschriften (Artikel 20 BZO)

- Die Baumasse darf um 10 % erhöht werden
- Anstelle eines Attika- 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 und Gestaltungsgrundsätze

- Einordnung und Gestaltung der Erweiterungen, Erhalt bestehender Qualitäten, Ausgestaltung von Aufstockungen
- Harmonische Materialien und Farben
- Erhalt oder Herrichtung Vorgärten
- Anordnung Parkierung, Lärm und Wohnqualität



Der Nutzungszuschlag für das Weiterbauen im Bestand und der Nutzungszuschlag zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen dürfen kumuliert werden, sofern beide Anforderungen erfüllt sind. Daraus resultiert ein Nutzungsbonus von 20% auf die zonengemässe Baumasse.



Begründung

Schrägdächer prägen das Ortsbild, verleihen einen dörflichen Charakter und sind ein identitätsstiftendes Element in Küsnacht.

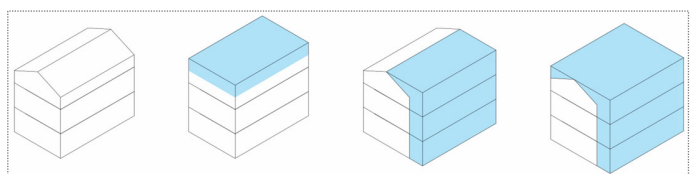
Ein Baumassenbonus für Schrägdächer in den Wohnzonen soll sicherstellen, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern nicht benachteiligt werden.

Der Bonus wird auf die bisherige zweigeschossige Wohnzone ausgeweitet. In dieser wird der Bonus von 0.1 beibehalten, in der bisherigen dreigeschossigen Wohnzone wird der Bonus auf 0.2 erhöht.



Strategie

Bestehende Gebäude erhalten, modernisieren und/oder erweitern, anstatt sie abzureissen und neu zu bauen.



Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen

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.

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

Schaffung von Anreizen mittels Sonderbauvorschriften (Artikel 20 BZO)

- Die Baumasse darf um 10 % erhöht werden
- Anstelle eines Attika- oder Dachgeschosses kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden
- Es muss kein Mehrhöhenzuschlag berücksichtigt werden

Dito: Anforderungen und Gestaltungsgrundsätze