



Gemeindeversammlung

Montag, 24. September 2012
Heslihalle, 20.00 Uhr

Zusätzliches Datum:
Dienstag, 25. September 2012
Heslihalle, 20.00 Uhr

Orientierungsversammlung

Donnerstag, 30. August 2012
Ref. Kirchgemeindehaus, 19.30 Uhr

Die Akten können ab sofort bei der Gemeinderatskanzlei, Gemeindehaus, eingesehen werden:
Mo-Fr 08.00-11.30 und 13.30-16.30 (Mo -18.00) Uhr; ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (T 044 913 11 35) zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr.

Traktandum

Politische Gemeinde

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Hauptantrag	5
1. Die Vorlage in Kürze	6
2. Die einzelnen Anträge:	9
2.1 Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse	9
2.2 Bauliche Dichte	13
2.3 Gebäudelänge	15
2.4 Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen	17
2.5 Gewerbliche Nutzung des Untergeschosses	20
2.6 Arealüberbauungen	21
2.7 Grünflächen	24
2.8 Mauern/Containerabstellplätze	25
2.9 Einordnung und Gestaltung im Kernzonennahbereich	26
2.10 Schlussbestimmung	27
3. Empfehlung	28
Hinweise zum Ablauf der Gemeindeversammlung	29

Hauptantrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Gemeinde Küsnacht ändert ihre Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung und Zonenplan) gemäss den zu den Anträgen in Kapitel 2 gefassten Beschlüssen.
2. Vom Bericht zu den Einwendungen (siehe Planungsbericht zur Teilrevision, Kapitel 6.3) wird Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

1. Die Vorlage in Kürze

Anlass

Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahr 1994 wurde letztmals 2004 teilrevidiert. Gegenstand der Teilrevison waren die Hanglagen. Der Gemeinderat hat im November 2009 beschlossen, die Arbeiten zur Teilrevison für die flachen Zonen aufzunehmen.

Beschränkung der Teilrevison

Die Teilrevison beschränkt sich in erster Linie auf die drei- und viergeschossigen Zonen W3/2.4, W3/2.75, WG3/2.75, W4/3.80 und W4 ohne Baumassenziffer sowie die Zone W2/1.75 an der Eigenheimstrasse (siehe schwarz umrandete Gebiete auf nachfolgendem Zonenplanausschnitt) und ausgewählte Artikel der Bau- und Zonenordnung. Nach Abschluss der Teilrevison sollen auch diejenigen Bauzonen analysiert und gegebenenfalls angepasst werden, die seit der Gesamtrevison 1994 nicht mehr überprüft worden sind.



Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse (Art. 18a, 18b, 18c, 18d)

Die als Gesamtüberbauung konzipierten Bauten an der Eigenheimstrasse zeichnen sich durch eine hohe Siedlungsqualität aus, die in ihrer baulichen Ausprägung detailliert geregelt werden soll. Der Gemeinderat schlägt vor, für dieses Wohnquartier eine Quartiererhaltungszone festzulegen (siehe Antrag 2.1).

Bauliche Dichte (Art. 19)

Der Nutzungsspielraum in den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen flachen Zonen soll beibehalten werden. Der Gemeinderat hält an den geltenden Baumassenziffern fest (siehe Antrag 2.2).

Gebäudelängen (Art. 19)

Die Quartieranalysen haben gezeigt, dass in der gültigen Bau- und Zonenordnung ein zu grosser Spielraum bei den Gebäudelängen besteht. Um die Einordnung zu verbessern, sollen diese Massvorschriften dem Bestand angeglichen werden. Die heute zulässigen Gebäudelängen werden in den dreigeschossigen Wohnzonen von 40 m auf 30 m reduziert (siehe Antrag 2.3).

Sonderbauvorschriften (Art. 19b)

Mit Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen sollen Anreize für gute architektonische Lösungen und preisgünstigen Wohnraum geschaffen werden (siehe Antrag 2.4).

Gewerbliche Nutzung des Untergeschosses (Art. 35)

In Gebieten mit zulässiger gewerblicher Nutzung ist die gewerbliche Nutzweise des Untergeschosses ohnehin zulässig, weshalb der Artikel 35 ohne Auswirkungen gestrichen werden kann (siehe Antrag 2.5).

Arealüberbauungen (Art. 45)

Einige Arealüberbauungen ordnen sich aufgrund ihrer Grösse und Massstäblichkeit nicht besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Es sollen keine neuen Arealüberbauungen erstellt werden können. Hingegen soll neu grundstücksweise nach den Sonderbauvorschriften gebaut werden können. Die bestehenden Arealüberbauungen werden im Zonenplan bezeichnet (siehe Antrag 2.6).

Grünflächen (Art. 48a)

Küsnacht besitzt ein stark durchgrüntes Siedlungsbild. Die Grünflächen geraten mit der baulichen Erneuerung zunehmend unter Druck. In allen dreigeschossigen Wohnzonen sollen neu $\frac{2}{3}$ der nicht überbauten Grundstücksflächen begrünt werden (siehe Antrag 2.7).

Mauern und Containerabstellplätze (Art. 48b)

Im Vollzug soll ein grösseres Augenmerk auf die Ausgestaltung von Einfriedungselementen und Lärmschutzwänden gelegt werden. Auch Containerabstellplätze für Grossmüllbehälter sollen sorgfältig in die Umgebung integriert werden (siehe Antrag 2.8).

Einordnung und Gestaltung im Kernzonennahbereich (Art. 48c)

Die besonders sensiblen räumlichen Übergangsbereiche von den einzelnen Zonen zu den Kernzonen sollen mit erhöhter Sorgfalt ausgestaltet werden (siehe Antrag 2.9).

Mitwirkung

Die Revisionsthemen wurden im vergangenen Jahr im konsultativen Mitwirkungsverfahren intensiv diskutiert. Zur bereinigten Fassung gingen während der öffentlichen Auflage 24 Einwendungen ein. Kernthemen waren die bauliche Dichte, die Einführung eines Bonus für Schrägdächer sowie die beantragten Sonderbauvorschriften. Im Planungsbericht zur Teilrevision (Kapitel 6.3) ist dargelegt, welche Einwendungen berücksichtigt wurden und welche nicht.

Quartierleitbilder

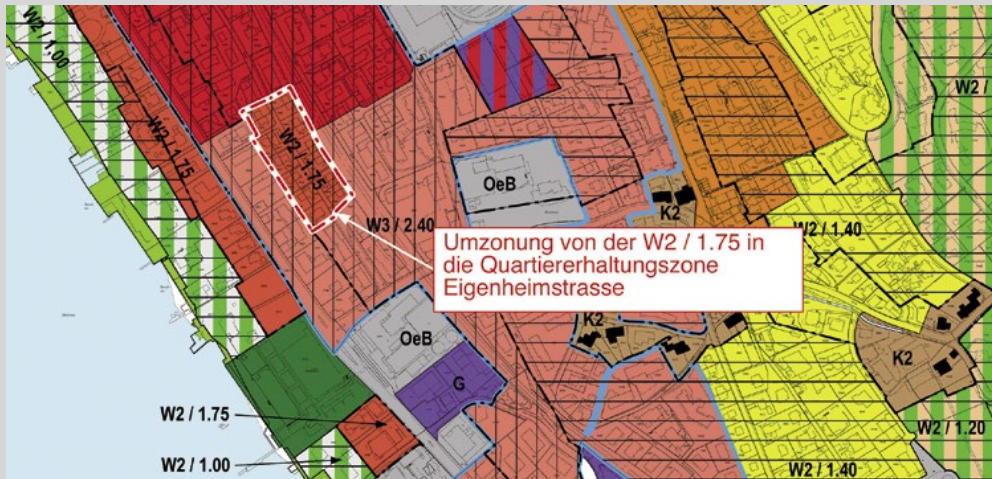
Insbesondere in den Quartieren Zürichstrasse, Kusenstrasse, Eigenheimstrasse und Wiesengrund besteht ein höherer Veränderungsdruck. Für diese Quartiere hat der Gemeinderat Leitbilder erarbeitet, die im Sinne einer Wegleitung die besonderen Merkmale und Qualitäten aufzeigen. Ziel ist es, dass die Quartiermerkmale auch im Rahmen der Quartiererneuerung erhalten werden können, ohne dass der Spielraum für die Grundeigentümer unverhältnismässig eingeschränkt wird. Dem Vollzug kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Die Leitbilder wurden aufgrund der zahlreichen Anregungen aus dem Mitwirkungsverfahren überarbeitet und präzisiert. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden haben die Leitbildinhalte zu beachten, hingegen können Einwohner und Grundeigentümer daraus keine Rechte und Pflichten ableiten. Die Leitbilder werden nach der Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat beschlossen. Sie sind nicht Gegenstand dieser Vorlage.

2. Die einzelnen Anträge

2.1 Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse

Antrag

1. Das im nachfolgenden Zonenplanausschnitt bezeichnete Gebiet wird von der Zone W2/1.75 in die Quartiererhaltungszone umgezont.



Ausschnitt Zonenplan

2. Der Quartiererhaltungszonenplan Eigenheimstrasse wird festgesetzt.



Quartiererhaltungszonenplan

3. Die Bau- und Zonenordnung wird um den Abschnitt II/A1. und die Art. 18a, 18b, 18c und 18d wie folgt ergänzt:

II/A1. Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse

Art. 18a

Grundmasse

Die bestehenden Bauten dürfen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Zulässig sind ein nicht anrechenbares Untergeschoss (Sockelgeschoss), 3 Vollgeschosse und ein nicht anrechenbares Dachgeschoss. Für Besondere Gebäude gelten Art. 19 Abs. 1a lit. d) und Abs. 3.

Art. 18b

Bestehende Bauten

Als bestehende Bauten gelten solche, welche vor dem 3. Februar 2012 bewilligt worden sind.

Art. 18c

Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 18d

Gestaltung und Einordnung¹ Bauten und Anlagen sowie Veränderungen der Umgebungsgestaltung müssen die wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbildes übernehmen und dem Quartiercharakter entsprechen. Gestützt auf eine von den Grundeigentümern zu erstellende Machbarkeitsstudie über das gesamte Quartier dürfen:

a) die bestehenden Bauten um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden, oder

b) Ersatzbauten an gleicher Lage erstellt werden. Für Ersatzbauten gelten die durch das Gebäudeprofil im Sinne von Art. 18d Abs. 1 lit. a) gebildeten Masse.

² Im Weiteren gelten folgende Bestimmungen:

a) Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldach erstellt werden. Die bisherige Firstrichtung und Dachneigung sind zu übernehmen.

b) Auf den bestehenden Bauten dürfen Dachaufbauten erstellt werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Bei Aufstockungen und Ersatzbauten sind keine Dachaufbauten zulässig.

- c) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- d) Untergeordnete Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach versehen werden.
- e) Zur Erhaltung der Freiraumqualität können gestützt auf ein von der Gemeinde zu erstellendes Strassenraumkonzept Pflichtparkplätze gemäss Art. 38 Absatz 5 auf der Eigenheimstrasse bewilligt werden.
- f) Im Interesse des Quartierbildes und zur Erhaltung der quartier-typischen Vorgärten gelten gemäss § 11 der kantonalen Normen über die Anforderungen an Zugänge geringere Anforderungen an die Zugänglichkeit.

Erläuterungen

Um Quartiere vor wesensverändernden Umbauten zu schonen und das gewohnte Siedlungsbild zu erhalten, ermöglicht das Planungs- und Baugesetz (PBG) das Ausscheiden sogenannter Quartiererhaltungszonen. Auszug aus § 50a PBG:

«Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen.»

Die als genossenschaftliche Gesamtüberbauung konzipierten Bauten an der Eigenheimstrasse zeichnen sich durch eine hohe Siedlungsqualität aus, die in ihrer baulichen Ausprägung detailliert geregelt werden soll.



Die Struktur der homogen wirkenden Überbauung und die bauliche Gliederung sollen erhalten werden. Die neue Quartiererhaltungszone ermöglicht eine massvolle bauliche Entwicklung, indem die bestehenden Gebäude um ein zusätzliches Vollgeschoss aufgestockt werden dürfen. Dazu ist durch die Grundeigentümer eine Machbarkeitsstudie über das gesamte Quartier auszuarbeiten. Anstelle von Aufstockungen sind auch Ersatzbauten mit analogen Abmessungen zulässig. Es wird vorausgesetzt, dass die Eigentümer eines Gebäudes gleichzeitig bauen. Aufstockungen von einzelnen Wohneinheiten sind nicht erlaubt.

Entsprechend der heutigen Bautypologie gilt eine Schrägdachpflicht.

Mit der Quartiererhaltungszone wird die Bebaubarkeit der Hauptgrundstücke erleichtert, indem der Grenzbau für zweigeschossige Anbauten planungsrechtlich ermöglicht wird. Zudem ist von einem normalisierten Ausbau der Eigenheimstrasse abzusehen, wodurch die bestehenden Vorgärten erhalten werden können.

Auswirkungen

Die Quartiererhaltungszone ermöglicht unter Wahrung des Quartiercharakters eine angemessene bauliche Entwicklung der heute teils ausgenutzten Grundstücke. Im Vergleich zu den heute geltenden Zonenbestimmungen profitieren die Grundeigentümer von einem rund 30% höheren Nutzungsmass. Im Gegenzug sind bauliche Veränderungen mit erhöhter Sorgfalt zu planen und auszuführen.

2.2 Bauliche Dichte

Zur baulichen Dichte stellt der Gemeinderat keinen Änderungsantrag. Somit sollen die heute geltenden Baumassenziffern weiterhin gültig sein.

Erläuterungen

Aktuell gelten gemäss Artikel 19 Abs. 1 BZO folgende Baumassenziffern:

Zone	Baumassenziffer für Hauptbauten
W3/2.40	2.40
W3/2.75	2.75
WG3/2.75	2.75
W4/3.80	3.80
W4 ohne Baumassenziffer	-

Im Rahmen der Teilrevision 2004 wurde die Baumassenziffer in den meisten zweigeschossigen Wohnzonen am Hang um rund 15% reduziert. Damit wurde eine Kurskorrektur gegenüber der Gesamtrevision 1994 vorgenommen. Die Reduktion wurde unter anderem mit der besseren Einordnung von kleineren Bauvolumen in die gewachsenen Strukturen begründet.

Das Thema der baulichen Dichte steht auch im Rahmen dieser Teilrevision für die flachen Zonen im Zentrum der Diskussionen. Das Meinungsbild aus dem Mitwirkungsverfahren reicht von Reduktionen um ebenfalls 15%, über Festhalten an den bestehenden Dichten bis zu Anträgen, welche eine leichte Erhöhung der Baumassenziffern fordern.

Die Quartieranalysen haben gezeigt, dass auf vielen älteren Grundstücken noch grössere Nutzungsreserven bestehen. Es existieren jedoch auch quartierprägende Altbauten, die den geltenden Nutzungsspielraum ausschöpfen.

Der Gemeinderat hat sich in diesem Spannungsfeld positioniert. Aus Sicht des Gemeinderates soll die Dichte in den flachen Zonen aus folgenden Gründen nicht reduziert werden:

- Die Innenentwicklung an den zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen ist im Interesse einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung und dem sorgfältigen Umgang mit den Baulandreserven erwünscht.
- Viele Neubauten ordnen sich unauffällig in die bestehenden Quartiere ein. An einigen Orten fällt die neue Massstäblichkeit im Siedlungsgefüge auf. Daher wird die Einordnung der Neubauten mit einer Reduktion der Gebäudelänge und den Begrünungsvorschriften verbessert. Die erarbeiteten Leitbilder zeigen zudem grundstücksübergreifend auf, auf welche Quartiermerkmale im Rahmen von Ersatzbauten speziell zu achten ist.
- Die neuen Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Zonen schaffen einen Anreiz für gute architektonische Lösungen. Im Gegenzug sind neue Arealüberbauungen nicht mehr zulässig (siehe 2.4 Antrag Sonderbauvorschriften).

- Es ist fraglich, ob eine pauschale Reduktion der Baumassenziffer den Baudruck auf die unternutzten Grundstücke und die damit verbundenen negativen Folgen mindern kann. Die Erfolgskontrolle der Teilrevision belegt die nach wie vor hohe Bautätigkeit und die Tendenz, gut erhaltene Bauten durch Neubauten zu ersetzen, auch wenn die Baumassenziffer reduziert wird. Die Standortqualitäten und die veränderten Wohnbedürfnisse sind wichtige Faktoren, die zu Ersatzbauten führen.
- In den Entscheidungsprozess sind zudem die kantonalen und regionalen Vorgaben zu den Mindestdichten einzubeziehen (§ 49a PBG). Die Zone W3/2.4 befindet sich bereits heute am unteren Limit der regionalen respektive kantonalen Vorgaben.
- Für die Einordnung von Ersatzbauten sind die Situierung und die Gestaltungsqualität entscheidender als die bauliche Dichte.

Auswirkungen

Da die Baumassenziffern nicht reduziert werden, leistet die BZO einen Beitrag zur Verminderung des Bodenverbrauchs, indem auf unternutzten Grundstücken zusätzlicher Wohnraum erstellt werden kann. Zur Erhaltung der Siedlungsqualität werden mehrere flankierende Massnahmen vorgeschlagen. Mit der Einführung einer «Grünflächenziffer» soll ein Ausgleich zur baulichen Verdichtung geschaffen werden. Die Sonderbauvorschriften schaffen Anreize für gute architektonische Lösungen. Die Reduktion der Gebäudelänge hilft zudem, dass sich Neubauten besser in die Quartierstrukturen einordnen. Die Übergänge von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Raum sollen mit erhöhter Sorgfalt ausgestaltet und begrünt werden. Diese Massnahmen sind im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden.

2.3 Gebäudelänge

Antrag

Artikel 19 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert (Änderungen in Farbe):

Zone	Gebäudelänge (m) heute	Gebäudelänge (m) neu
W3/2.40	40 m	30 m
W3/2.75	40 m	30 m
WG3/2.75	40 m	30 m
W4/3.80	40 m	30 m
W4 ohne Baumassenziffer	40 m	30 m

Erläuterungen

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung ermöglicht insbesondere in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen den Bau von sehr langen Gebäuden. Grosse Gebäudelängen können zu regelartigen Bauformen führen, die sich störend auf das Ortsbild und die Quartierstrukturen auswirken können.

Um die Einordnung von Neubauten in die bestehende Quartierstruktur zu verbessern, werden die Gebäudelängen in den dreigeschossigen Wohnzonen (siehe Plan auf der nächsten Seite) von 40 m auf 30 m reduziert.

Das reduzierte Mass erlaubt es weiterhin, effizienten Wohnungsbau zu realisieren.

Die Gebäudelänge darf im Rahmen der Sonderbauvorschriften nicht erhöht werden. Davon ausgenommen sind Überbauungen der gemeinnützigen Wohnbauträger, in welchen weiterhin 40 m lange Gebäude erstellt werden dürfen.

Keine Reduktion der Gebäudelänge ist in den Mischzonen WG3/2.75 und den viergeschossigen Wohnzonen vorgesehen. In diesen Zonen soll der Bebauungsspielraum nicht unnötig eingeschränkt werden.

Auswirkungen

Die Reduktion der Gebäudelängen erleichtert die Einordnung von Neubauten in die bestehenden Quartierstrukturen.

Die planerische Massnahme führt dazu, dass die bestehenden Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 30 m vorschriftswidrig werden. Die entsprechenden Bauten besitzen jedoch Bestandegarantie.



Zonen, in denen neu eine maximale Gebäudelänge von 30 m gilt (weiss umrandete Gebiete).

2.4 Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird um den Art. 19b wie folgt ergänzt:

Art. 19b

Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen

¹ Unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung haben die Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Zonen zum Zweck, die quartierbildverträgliche Verdichtung unternutzter Grundstücke zu erleichtern.

² In Abweichung zu Art. 19 Abs. 1 BZO darf anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Die zulässige Gebäudehöhe/Gesamthöhe beträgt dabei max. 13.5 m. Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt, sofern das Mass der zulässigen Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird.

³ Die nicht beanspruchte Baumasse für Besondere Gebäude darf der Baumasse für Hauptbauten angerechnet werden.

⁴ Es ist kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 21a BZO zu berücksichtigen.

⁵ Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus darf die zonen-gemässe Baumassenziffer zusätzlich um einen Zehntel erhöht und eine maximale Gebäudelänge von 40 m realisiert werden, wenn ein Anteil von mindestens einem Viertel preisgünstige Familienwohnungen im Sinne von § 49a Abs. 3 PBG erstellt und die Vermietung dauerhaft gesichert wird. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Ausführungsreglement.

⁶ Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind:

- die qualitativen Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Insbesondere haben sich die Bauten, Anlagen sowie der Umschwung besonders rücksichtsvoll in die Quartierstrukturen einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
- Neubauten in energiesparender Bauweise, z.B. nach Minergie-standard, zu erstellen.

⁷ Die Gewährung der Erleichterungen gemäss diesen Sonderbauvorschriften setzt ein zustimmendes unabhängiges Fachgutachten voraus. Die Kosten für das Fachgutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

⁸ Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Arealüberbauungen.

Erläuterungen

Sonderbauvorschriften ermöglichen:

- die freiere Überbauung der Grundstücke nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen (§ 79 Abs. 1 PBG)
- die Sicherstellung einer einwandfreien Gestaltung und Einordnung (§ 80 Abs. 1 PBG)
- das Abweichen von den Bestimmungen der Regelbauweise (§ 80 Abs. 1 PBG)

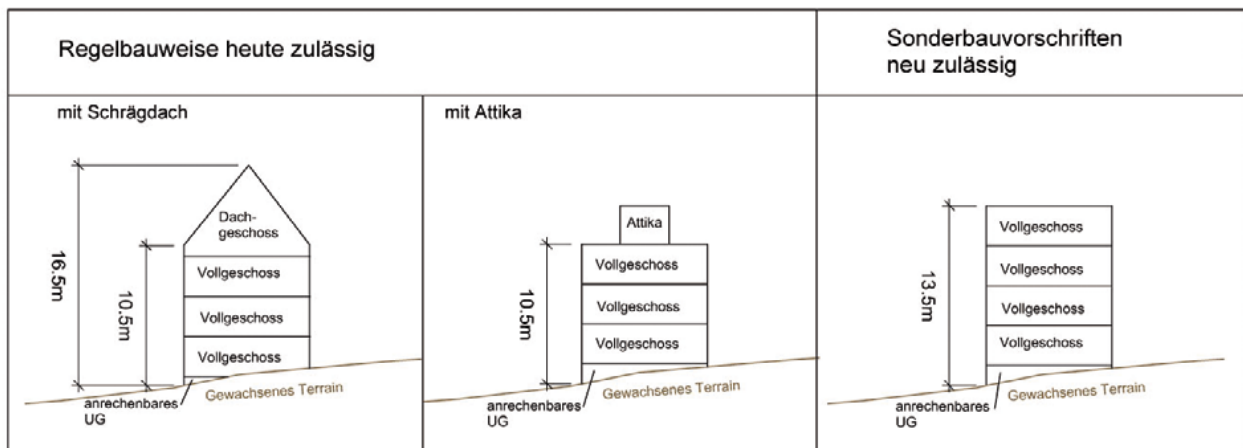
Für die Grundeigentümer besteht kein Zwang, nach den Sonderbauvorschriften zu bauen. Es besteht die Wahlfreiheit, ein Gebäude gemäss den allgemeinen Bestimmungen für die dreigeschossigen Wohnzonen zu realisieren oder nach den Sonderbauvorschriften zu bauen. Den in den Sonderbauvorschriften eingeräumten Erleichterungen stehen erhöhte gestalterische Anforderungen gegenüber.

Für die dreigeschossigen Wohnzonen soll in Form von Sonderbauvorschriften ein Anreiz zur quartierbildverträglichen Verdichtung der unternutzten Grundstücke geschaffen werden.

Es sind folgende Erleichterungen vorgesehen:

- Nach Regelbauweise dürfen ein anrechenbares Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss erstellt werden. Gemäss den Sonderbauvorschriften darf anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden.
- Damit die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten, ist die zulässige Gebäudehöhe/Gesamthöhe von 13.5 m ab dem tiefer gelegten Terrain zu messen, wenn Abgrabungen längs der Fassaden vorgesehen sind. Die Erleichterung gilt nicht für Schrägdächer. Schrägdächer dürfen nicht als Vollgeschosse ausgestaltet werden.
- Zusätzlich zur Geschosszahl kann ein Nutzungsbonus beansprucht werden, indem die Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Hauptbaumasse angerechnet werden kann. Dies ist bereits heute möglich, wenn beispielsweise eine Garage in ein Gebäude integriert wird, diese jedoch aufgrund der Höhenlage über dem gewachsenem Boden Baumasse beansprucht (vgl. Art. 19 Abs. 4 BZO).

- Die Regelungen zur Geschosshöhe und zur Baumassenziffer bewirken, dass neue Gebäude etwas höher in Erscheinung treten, im Gegenzug jedoch mehr Fläche für die Begrünung der Grundstücke verbleibt, wie nachfolgende Grafik zeigt:



- Die Sonderbauvorschriften treten an die Stelle der Arealüberbauungen, die in den dreigeschossigen Wohnzonen nicht mehr zulässig sind. Mit den Sonderbauvorschriften können gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften weiterhin von einem Nutzungsbonus von 10% der Grundnutzung profitieren, wie dies bisher bei den Arealüberbauungen möglich war. Um effiziente Wohnungsgrundrisse zu ermöglichen, dürfen im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unverändert 40 m lange Gebäude erstellt werden. Die Erleichterungen zur Dichte und zur Gebäudelänge sind jedoch an die Auflage geknüpft, dass ein Anteil von mindestens einem Viertel preisgünstige Familienwohnungen im Sinne von § 49a PBG (d.h. mit mindestens 4 Zimmern) erstellt wird. Der Familienwohnungsanteil wird nicht höher angesetzt, da vielfach eine grössere Nachfrage nach 3½-Zimmer-Wohnungen besteht. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement, in welchem die Details geregelt werden. Insbesondere werden darin die Kriterien definiert, welche die Vermieter und Mieter zu erfüllen haben. Der Nutzungsbonus und die damit verbundenen Auflagen werden im Grundbuch angemerkt, was einem Zweckentfremdungsverbot gleichkommt und Transparenz bei einer allfälligen Handänderung schafft. Damit leistet die Bauordnung einen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung.
- Die Bestandesaufnahmen haben gezeigt, dass insbesondere bei schmalen Grundstücksformen der heute zu beachtende Mehrlängenzuschlag (siehe Art. 21a BZO) eine optimale Grundstücksnutzung erschwert. Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, ist gegenüber den Nachbargrundstücken lediglich ein Grenzabstand von mindestens 6 m einzuhalten.
- Im Gegenzug zu den beschriebenen Erleichterungen sind qualitative Mehranforderungen zu erfüllen:
 - die Bauten haben sich besonders rücksichtsvoll in die Quartierstrukturen einzuordnen und sind architektonisch besonders gut zu gestalten (Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG)
 - Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen

Die Baubewilligungsbehörde stützt sich bei ihrer Entscheidung zur Erteilung einer Baubewilligung auf eine positive Beurteilung in einem Fachgutachten. Dies entspricht der bisherigen Praxis bei Arealüberbauungen, die ebenfalls durch unabhängige Fachpersonen beurteilt wurden.

Auswirkungen

Die im Rahmen der Sonderbauvorschriften zulässigen Nutzungsspielräume sind Anlass, um eine erhöhte Gestaltungsqualität für die Bauten und die Aussenräume sowie eine rücksichtsvolle Einordnung in die bestehenden Quartierstrukturen verlangen zu können. Dabei kommt dem Vollzug eine grosse Bedeutung zu.

Der Verlust an günstigem Wohnraum ist die Kehrseite der Siedlungserneuerung. Die bestehenden genossenschaftlichen Überbauungen haben Tradition und sind für die Bevölkerungsdurchmischung in Küsnacht sehr wichtig. Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften können weiterhin einen Nutzungsbonus beanspruchen.

2.5 Gewerbliche Nutzung des Untergeschosses

Antrag

Art. 35 der Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben.

Erläuterungen

Art. 35 BZO legt fest, dass in Gebieten mit zulässiger gewerblicher Nutzung die gewerbliche Nutzung des Untergeschosses zulässig ist. Dies ist auch ohne Regelung in der BZO zulässig, weshalb dieser Artikel ersatzlos aufgehoben werden kann.

Auswirkungen

Die Aufhebung von Art. 35 BZO hat keine Auswirkungen.

2.6 Arealüberbauungen

Antrag

1. Der Zonenplan wird um die Bereiche für bestehende Arealüberbauungen gemäss Art. 45 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung ergänzt.



Ausschnitt Zonenplan

2. Art. 45 der Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert (Änderungen in Farbe)

Art. 45

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind nur ~~in den Kernzonen sowie in den Zonen W3/2.40, W3/2.75 und W4/3.80~~ sowie in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten ~~der Zonen W2~~ zulässig.

² Die Mindestarealfläche beträgt 4000 m².

³ Der Nutzungszuschlag beträgt 10% der zonengemässen Bau-massenziffer.

⁴ Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Bei Arealgrössen über 6000 m² darf die Gebäudehöhe mit Ausnahme der Wohnzone W2/1.40 talseits um 2 m erhöht werden. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁵ Werden die bauordnungsgemässen Regelmasse der Gebäude- und Firsthöhen eingehalten, ist die Zahl der Voll- und Dach-geschosse frei.

⁶ Bei wesentlichen Änderungen bestehender Arealüberbauungen und neuen Arealüberbauungen sind mindestens 50% des zu-lässigen Wärmebedarfes für Heizung und Wassererwärmung mit erneuerbaren Energien zu decken.

⁷ Veränderungen an Überbauungen, welche als Arealüberbau-ungen bewilligt wurden, sind nur zulässig, wenn

- die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung ent-sprechen oder
- eine neue Arealüberbauung beantragt wird.

⁸ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

Erläuterungen

Heute sind in den Kernzonen, den dreigeschossigen Wohnzonen W3/2.40 und W3/2.75 sowie in der viergeschossigen Wohnzone W4/3.80 Arealüberbauungen zulässig. In den zweigeschossigen Wohnzonen dürfen seit der Teilrevision 2004 ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Areale keine neuen Arealüberbauungen mehr erstellt werden.

Aus folgenden Gründen dürfen mit Ausnahme der bereits bewilligten Arealüberbauungen künftig auch in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen sowie in den Kernzonen keine neuen Arealüberbauungen erstellt werden:

- die 4000 m² Mindestarealfläche und der Arealbonus führen zu Gesamtüberbauungen, die teils als Insellösungen im Quartierbild wahrgenommen werden
- in den Kernzonen sind ohnehin erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen, was die Abgrenzung zu den Arealüberbauungen, bei denen ein Nutzungsbonus beansprucht werden kann, schwierig macht
- die zulässige Grundnutzung von 3.80 m³/m² ist in den viergeschossigen Wohnzonen bereits sehr hoch. Die Umsetzung des Arealbonus von 10% ist bei dieser Dichte sehr anspruchsvoll.

Die bestehenden Arealüberbauungen sind im Zonenplan bezeichnet. Werden diese bestehenden Arealüberbauungen renoviert oder umgebaut, ist wiederum eine gesamthaft überzeugende und einheitliche Lösung zu erreichen. Bei wesentlichen Änderungen sind mindestens 50% des zulässigen Wärmebedarfes für Heizung und Wassererwärmung mit erneuerbaren Energien zu decken. Dies gilt auch, wenn eine bestehende Überbauung abgebrochen und durch eine neue Arealüberbauung ersetzt wird.

Auswirkungen

Der Ausschluss von Arealüberbauungen gewährleistet, dass keine grossmassstäblichen Überbauungen mehr entstehen, die als Inseln innerhalb der gewachsenen Strukturen wahrgenommen werden.

In den dreigeschossigen Wohnzonen können auf den Grundstücken aufgrund der neuen Sonderbauvorschriften weiterhin qualitativ hochstehende Überbauungen realisiert werden. Im Unterschied zu den Arealüberbauungen ist dabei keine Mindestarealfläche zu beachten.

2.7 Grünflächen

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird um den Artikel 48a wie folgt ergänzt:

Art. 48a

Grünflächen

In den dreigeschossigen Wohnzonen sind mindestens $\frac{2}{3}$ der nicht überbauten Grundfläche angemessen zu begrünen und zu bepflanzen. Die überbaute Fläche bemisst sich gemäss § 256 PBG.

Erläuterungen

Mit der baulichen Erneuerung der Quartiere und der Verdichtung unternutzter Grundstücke gewinnt der Umgang mit den Grün- und Freiflächen an Bedeutung. Einerseits sind es ökologische Anliegen und andererseits Anforderungen ans Wohnumfeld und das Siedlungsbild, die für ausreichende Grün- und Freiflächen sprechen. Dem Gemeinderat ist es ein wichtiges Anliegen, dass die Freiräume im Siedlungsgebiet erhalten und die Durchgrünung gefördert werden können.

Auswirkungen

Die neue Regelung trägt dem grünen Erscheinungsbild von Küsnacht Rechnung. Die neue Bestimmung schränkt die zulässige Grundstücksnutzung in den dreigeschossigen Wohnzonen nicht übermässig ein. Der Bebauungsspielraum bleibt vollumfänglich gewahrt.

2.8 Mauern / Containerabstellplätze

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird um den Artikel 48b wie folgt ergänzt:

Art. 48b

Mauern /
Containerabstellplätze

¹ Der Übergang zum öffentlichen Raum ist sorgfältig zu gestalten und angemessen zu begrünen. Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sowie Lärmschutzwände sind mit erhöhter Sorgfalt auszubilden.

² Container sind vom Strassenraum nicht einsehbar anzuordnen.

Erläuterungen

Hohe Mauern und Lärmschutzwände wirken störend und sind nicht erwünscht.

An die Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern sollen die gleichen architektonischen Anforderungen gestellt werden wie für Hauptgebäude. In die Betrachtung einzubeziehen sind der Strassenraum als Ganzes und die angrenzenden Grundstücke. Im Baubewilligungsverfahren ist jeweils der Einzelfall zu beurteilen, weshalb mit Ausnahme der Regelung zur Höhe von Mauern und Lärmschutzwänden keine generell abstrakte Gestaltungsvorschrift möglich ist.

Im Interesse der Umgebungsqualität sollen Containerabstellplätze so angeordnet werden, dass die vierrädrigen Grossmüllbehälter vom Strassenraum her nicht einsehbar sind. Erwünscht ist eine Integration in Hauptgebäude oder Besondere Gebäude.

Auswirkungen

Die neue Bestimmung sorgt für eine sorgfältige Ausgestaltung der Übergänge zu den öffentlichen Räumen. Der Bebauungsspielraum auf den Grundstücken bleibt vollumfänglich gewahrt.

2.9 Einordnung und Gestaltung im Kernzonennahbereich

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird um den Artikel 48c wie folgt ergänzt:

Art. 48c

Einordnung und Gestaltung
im Kernzonennahbereich

Wo Baugrundstücke an Kernzonen grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Erläuterungen

Bauten, Anlagen und Umgebung sind in den Kernzonen besonders sorgfältig zu gestalten. Dem stehen die Anforderungen in den übrigen Zonen gegenüber, wonach lediglich eine befriedigende Einordnung zu gewährleisten ist.

Wichtig sind daher auch die Nahtstellen von den übrigen Zonen zu den historisch gewachsenen Strukturen. Im Umgebungsbereich der Kernzonen soll eine gute gestalterische Gesamtwirkung erzielt werden.

Auswirkungen

Die neue Bestimmung stellt den Umgebungsschutz der Kernzonen sicher. Der Bebauungsspielraum der Grundstücke, die an Kernzonen grenzen, bleibt vollumfänglich gewahrt.

2.10 Schlussbestimmung

Antrag

Art. 51 der Bau- und Zonenordnung wird wie folgt ergänzt:

	Art. 51
Inkrafttreten	(...)
	⁴ Die im Rahmen der Teilrevision von der Gemeindeversammlung am beschlossenen Änderungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.
	Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. genehmigt.
	Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten der Teilrevision:

Erläuterungen

Zur besseren Gliederung des Artikels wird der bestehende Text in die Absätze 1–3 unterteilt. Die Schlussbestimmungen zur aktuellen Teilrevision bilden damit den neuen Absatz 4.

3. Empfehlung

Die hohe Wohn- und Lebensqualität in Küsnacht mit seiner vergleichsweise geringen baulichen Dichte und das Postulat der Innenentwicklung und Nachverdichtung stehen in einem Spannungsfeld zueinander. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zielt auf eine qualitätvolle Siedlungsentwicklung hin.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die zur Beschlussfassung beantragten Änderungen in der Bau- und Zonenordnung und im Zonenplan ausgewogen sind und ein qualitatives Wachstum ermöglichen, welches besser auf die Quartierstrukturen Rücksicht nimmt und die Durchgrünung im Siedlungsgebiet sicherstellt. Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Küsnacht, im Juli 2012

Für den Gemeinderat

Max Baumgartner
Gemeindepräsident

Peter Wettstein
Gemeindeschreiber

Hinweise zum Ablauf der Gemeindeversammlung

Anträge des Gemeinderates

Die Anträge des Gemeinderates sind im vorstehenden Kapitel 2 im Detail beschrieben. Die Anträge werden der Gemeindeversammlung in dieser Reihenfolge zur Beschlussfassung unterbreitet.

Anträge der Stimmberechtigten

Die Stimmberechtigten können Änderungsanträge zu den von der Revision betroffenen Themen stellen. Solche Anträge müssen textlich klar abgefasst sein. Änderungsanträge zum Zonenplan sind in einem Plan darzustellen.

Für die Projektion der Anträge stehen an der Gemeindeversammlung ein Hellraumprojektor sowie ein Beamer zu Verfügung.

Damit die Beratung durch die Gemeindeversammlung gut vorbereitet werden kann, sind die Stimmberechtigten gebeten, ihre Anträge sowie allfällige Präsentationen bis zum 14. September 2012 an folgende Adresse zu senden:

Gemeindeverwaltung, Abteilung Hochbau + Planung, Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht, E-Mail: daniel.dahinden@kuesnacht.ch.

Zur Erleichterung der Protokollführung bitten wir die Stimmberechtigten, ihre Voten nach Möglichkeit schriftlich festzuhalten und an der Gemeindeversammlung (eine Kopie davon) vor dem Verlesen der Protokollführerin abzugeben.

Zusätzlich vorgesehener Gemeindeversammlungs-Termin

Es ist denkbar, dass die Beratung und Beschlussfassung über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung an der Gemeindeversammlung vom 24. September 2012 nicht abgeschlossen werden kann. Für diesen Fall ist vorgesehen, die Versammlung am Dienstag, 25. September 2012, 20.00 Uhr, fortzusetzen.

Hinweis zu ergänzenden Informationen

Die vollständigen Planungsunterlagen sind auf der Gemeindeverwaltung, Gemeinderatskanzlei, einsehbar. Ausführliche Hintergrundinformationen inklusive Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen können von der Homepage der Gemeinde Küsnacht heruntergeladen (www.kuesnacht.ch) oder beim Gemeindebüro verlangt werden (T 044 913 11 11, E-Mail: info@kuesnacht.ch).



Stimmrechts-Ausweis für

┌	┐
└	┘

Gemeindeversammlung
Montag, 24. September 2012

Bitte hier abtrennen und am Eingang der Hestihalle abgeben



Stimmrechts-Ausweis für

┌	┐
└	┘

Gemeindeversammlung
Dienstag, 25. September 2012

Bitte hier abtrennen und am Eingang der Hestihalle abgeben

