



küssnacht

Privater Gestaltungsplan
Zentrumsentwicklung

Bericht zur Mitwirkung gemäss § 7 PBG

Fassung für die Verabschiedung im
Gemeinderat vom 3. Juli 2013

Inhalt		
	1. Einleitung	3
	2. Einwendungen zu formellen Inhalten der Vorlage	4
	2.1 Vorlage ablehnen/annehmen	4
	2.2 Gesamtpaket vorlegen	5
	2.3 Detaillierungsgrad erhöhen / Öffentlichen GP erlassen	6
	2.4 Zu den Baubereichen	7
	2.5 Zur zulässigen Nutzung	8
	2.6 Zur Dachgestaltung	8
	2.7 Zu den Nebenanlagen	9
	2.8 Zum Thema Energie	11
	2.9 Zur Erschliessung	12
	2.10 Zum Platz	16
	2.11 Zum Zugang zur Perronunterführung	18
	3. Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind	19
	3.1 Zur administrativen Begleitung	19
	3.2 Zu den weiteren Mitwirkungsmöglichkeiten	19
	3.3 Zum Richtprojekt	20
	3.4 Zur Tiefgarage	22
	3.5 Zur Platzgestaltung	23
	3.6 Zur Erschliessung	23
	3.7 Zum Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK Oberwachtstrasse	24
	3.8 Zum Tiefgaragenanschluss Oberwachtstrasse	25
	3.9 Zur Begegnungszone Zürichstrasse	25
	4. Anhörung	26
	4.1 Nachbargemeinden	26
	4.2 Planungsgruppen	26
	4.3 Kantonale Vorprüfung	27
	Anhang	30
	Übersicht der EinwenderInnen	30

Auftraggeber

Gemeinde Küsnacht

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Simon Diggelmann, Sachbearbeiter

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Die Akten zum Privaten Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung wurden gemäss § 7 PBG vom 8. Februar 2013 bis 8. April 2013 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zu den Planvorlagen äussern und Einwendungen einreichen.

Änderungsanträge

Innert der Auflagefrist gingen insgesamt 23 Einwendungen mit diversen Änderungsanträgen ein.

Rund die Hälfte der Einwendungen bezieht sich auf Inhalte, die formell nicht Bestandteil des Gestaltungsplans sind. Es sind dies insbesondere Anliegen zum Richtprojekt und zu den übrigen Teilprojekten. Die Gemeinde nimmt diese Änderungsanträge entgegen. Im nachgelagerten Vertiefungsschritt werden die teils gegenläufigen Anträge geprüft. Die Bevölkerung wird auch in dieser Projektphase bei den weiterentwickelten Teilprojekten in geeigneter Weise mitwirken können.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden haben die Revision zur Kenntnis genommen und keine Änderungsanträge eingereicht.

RZU, ZPP

Die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) und die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden eingeladen, zur Vorlage Stellung zu nehmen (siehe Kapitel 4).

Vorprüfung

Der Kanton hat mit Schreiben vom 10. Mai 2013 zum Privaten Gestaltungsplan Stellung genommen. Die kantonalen Anliegen sind im Kapitel 4 zusammengefasst.

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit er sich den eingereichten Anträgen anschliesst, wird die Vorlage zum Privaten Gestaltungsplan entsprechend angepasst.

Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen.

Die Stellungnahme des Gemeinderats sowie die Begründung über die Annahme oder Ablehnung einer Einwendung sind kursiv geschrieben.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung des Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung entschieden.

2. Einwendungen zu formellen Inhalten der Vorlage

2.1 Vorlage ablehnen/annehmen

Zu tiefe Dichte (1.1)

Eine Einwendung lehnt den Privaten Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung ab.

Begründung

Im Wettbewerbsprogramm seien die falschen Fragen gestellt worden. Die vorgesehene Dichte sei an diesem Standort zu tief.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Die im Wettbewerbsprogramm gestellten Fragen basieren auf dem Meinungsbild des durchgeführten Mitwirkungsverfahrens. Das Programm wurde jeweils in einem Projektteam, in einer Steuerungsgruppe und in der Jury beraten, mehrfach überarbeitet und schliesslich durch den Gemeinderat als Grundlage für den zweistufigen anonymen Wettbewerb verabschiedet. Die Kritik zur fehlenden Nutzungsdichte und ungelösten Verkehrssituation widerspricht den breit abgestützten Empfehlungen der Workshopteilnehmenden.

Anliegen des Mitwirkungsverfahrens werde nicht erfüllt (21.1)

Eine Einwendung lehnt den Privaten Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung ab, da das Richtprojekt die im Mitwirkungsverfahren erarbeiteten Anliegen nicht oder nur ungenügend erfülle.

Begründung

Zudem seien die Nutzflächen der Erdgeschosse zu klein, um einen belebten Platz zu erhalten. Diese Bedürfnisse seien im Projekt auf Rang 2 markant besser gelöst. Es sei daher unverständlich, dass die Jury das vorliegende Projekt ausgewählt habe.

Das Richtprojekt weise gravierende Mängel auf, die nicht behoben werden könnten.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Die Empfehlungen aus dem Mitwirkungsprozess waren im zweistufigen anonymen Projektwettbewerb massgebende Richtschnur für die Projektbeurteilung. Im Wettbewerbsverfahren wurden vielfältige Lösungsansätze entwickelt, die eine umfassende Auslegeordnung und eine qualitätsvolle Diskussion der verschiedenen Aspekte erlaubte.

Es ist unbestritten, dass auch die zweit- und drittrangierten Projekte Qualitäten besitzen. Unter Abwägung aller wichtigen ortsbaulichen Aspekte und der Empfehlungen aus dem Mitwirkungsverfahren ging das Projekt Schulze und Schultze als Sieger hervor. Bezüglich der Würdigung der Projektbeiträge, namentlich der rangierten Projekte und des Siegerprojekts, wird auf den Jurybericht verwiesen.

Die durchgeführte Erfolgskontrolle zeigt, dass aus Sicht der Steuerungsgruppe die Empfehlungen aus dem Mitwirkungsverfahren in hohem Masse erfüllt sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden zahlreiche Einwendungen zum Richtprojekt eingereicht. Diese Anliegen werden durch die Gemeinde ernst genommen. Die Anliegen werden stufengerecht im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft. Dabei soll auch die Bevölkerung wiederum in geeigneter Weise bei der Weiterentwicklung des Projektes mitwirken können.

**Im Grundsatz
zustimmen** (Nr. 5.1)
Begründung

Dem Gestaltungsplan könne trotz enttäuschendem Projekt im Grundsatz zugestimmt werden.

-

Stellungnahme

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Bezüglich der Weiterentwicklung des Projektes wird auf die Stellungnahmen zum Richtprojekt verwiesen (Kap. 3.3).

2.2 Gesamtpaket vorlegen

Gesamtpaket vorlegen
(Nr. 6.3, 11.7, 15.1, 21.3)

Vier Einwendungen verlangen, dass alle Teilprojekte inklusive deren finanziellen Folgen zusammen mit dem Gestaltungsplan als Gesamtpaket vorzulegen seien.

Begründung

Die Planung des Zentrums müsse gesamtheitlich betrachtet und gelöst werden. Dies bedeute, dass nicht nur der Private Gestaltungsplan sondern auch die anderen dazugehörenden Teil-Projekte gleichzeitig präsentiert und budgetiert werden müssten. Insbesondere würden die finanziellen Auswirkungen fehlen.

Stellungnahme

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

Begründung

Formell ist es nicht möglich, dass die Gemeindeversammlung die Strassenprojekte beschliesst, da dafür unterschiedliche Behörden zuständig sind (Gemeinderat, Baudirektion, Kantonspolizei). Die Bildung eines Gesamtpakets ist demnach nicht möglich, da nicht alle Projekte in der Kompetenz der Gemeindeversammlung liegen.

Der Gemeinderat hat sich für ein stufengerechtes Vorgehen entschieden. In einem ersten Schritt soll die Gemeindeversammlung zum Privaten Gestaltungsplan und damit zur baulichen Entwicklung einen Grundsatzentscheid fällen.

Anschliessend werden die Teilprojekte in Kenntnis der Einwendungen vertieft. Die Vertiefung dient dazu, der Gemeindeversammlung in einem zweiten Schritt den Projektierungskredit als Gesamtpaket zu unterbreiten.

Das Vorgehen wird in der Weisung zum Gestaltungsplan beschrieben.

Der Gestaltungsplan wird erst dann in Kraft gesetzt, wenn die Finanzierung sichergestellt ist (Baukredit oder Baurechtsvertrag), was in den Bestimmungen ergänzt wird. In diesem Sinne wird das Anliegen der Einwender teilweise berücksichtigt. Die Beschlussfassungen zum Gestaltungsplan und zur Finanzierung erfolgen jedoch zeitlich gestaffelt.

2.3 Detaillierungsgrad erhöhen / Öffentlichen GP erlassen

Öffentlichen GP vorlegen

(Nr. 21.2)

Begründung

Eine Einwendung verlangt einen Öffentlichen Gestaltungsplan.

Die Mitwirkung der Küsnachter Bevölkerung sei zu Beginn des Projektes gewährleistet gewesen. Bei der Jury-Entscheidung seien die Bedürfnisse im Mitwirkungsverfahren ungenügend beachtet worden.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Allfällige Änderungsbeschlüsse der Gemeindeversammlung zu einem Öffentlichen Gestaltungsplan müssten mit dem Projekt und diesem zugrunde liegenden komplexen Rahmenbedingungen übereinstimmen. Erhebliche Änderungen könnten gar nicht oder nur unbefriedigend umgesetzt werden und stünden auch im Widerspruch zum durchgeführten Mitwirkungs- und Wettbewerbsverfahren. Zudem ist es kaum möglich, in kürzester Zeit die Projektauswirkungen solcher Änderungsanträge der Gemeindeversammlung darzulegen. Daher ist der Erlass eines Privaten Gestaltungsplans sinnvoll und zielführend.

Detaillierungsgrad erhöhen (Nr. 9.1)

Begründung

Ein Einwender möchte den Detaillierungsgrad des Privaten Gestaltungsplanes deutlich erhöhen.

Die Detailgestaltung solle nicht einfach den nachgelagerten Instanzen überlassen werden.

Stellungnahme

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

Begründung

Der Gestaltungsplan und der erläuternde Bericht wurden aufgrund des Mitwirkungsverfahrens weiter konkretisiert. Das Regelwerk sichert die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts und lässt für die weitere Projektierung einen angemessenen Spielraum offen, wie dies gemäss § 89 Abs. 2 PBG gefordert wird. Eine deutliche Erhöhung des Detaillierungsgrades ist erfahrungsgemäss nicht zweckmässig und führt bei der weiteren Projektierung zu Sachzwängen, wodurch Projektverbesserungen erschwert werden können. Der Gemeinderat erachtet den Detaillierungsgrad des überarbeiteten Gestaltungsplans als angemessen und zweckmässig.

2.4 Zu den Baubereichen

Auskragungen definieren (Nr. 9.9)

Begründung

Eine Einwendung will die Auskragungen der Gebäude im Gestaltungsplan und in den Bestimmungen festlegen.

Dies sei eine Qualität, die gesichert werden solle.

Stellungnahme

Der Einwendung wird zugestimmt.

Begründung

In den Bestimmungen wird ergänzt, dass sämtliche Erdgeschossfassaden der Gebäude in den Baubereichen A und B gemäss Richtprojekt mit Fassadenrücksprüngen (Arkaden) auszubilden sind.

Riegelwirkung Gebäude B reduzieren (Nr. 10.0)

Begründung

Eine Einwendung verlangt im Interesse des Nachbarschutzes eine Reduktion der Riegelwirkung des Gebäudes B.

Die Liegenschaften Zürichstrasse 143/145 würden durch das Gebäude überdurchschnittlich belastet (Verminderung Sonneneinstrahlung, Licht, Weitsicht).

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Das Projekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt wird, fügt sich gut in das bauliche Umfeld ein und schöpft überdies den Spielraum nach BZO nicht aus. In diesem Sinne liegt keine überdurchschnittliche Belastung vor.

Verbindungsbau (Nr. 23.1)

Begründung

Ein Einwender möchte die beiden Baukörper gegen die Bahn mit einem eingeschossigen Bau verbinden.

Dadurch könnten der Bahnlärm reduziert, die unschöne Bahnhofsrückseite kaschiert und zusätzliche Ladenflächen geschaffen werden.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung können auch ohne diese Massnahme eingehalten werden. Die SBB hat zugesichert, das Bahnhofsgebäude zu gegebener Zeit zu sanieren, wodurch auch die Rückfassade "verschönert" werden kann.

2.5 Zur zulässigen Nutzung

Öffentliche Nutzungen sichern (Nr. 18.2)

Begründung

Eine Einwendung möchte die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen im Gestaltungsplan sichern.

Unabhängig vom weiteren Planungsverlauf sollte die vorgesehene Nutzung gewährleistet sein.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Eine Verankerung der Nutzungen im Gestaltungsplan ist nicht zweckmässig, da dadurch auf geänderte Nutzungsbedürfnisse während der gesamten "Lebensdauer" des Gebäudes nicht mehr reagiert werden könnte. Für die weitere Projektierung und die Erstnutzung der Gebäude sind nach wie vor diejenigen Nutzungen massgebend, die in der Weisung zum Planungskredit aufgeführt und damit Vorgabe für den Wettbewerb waren.

2.6 Zur Dachgestaltung

Dachgestaltung regeln (Nr. 5.3)

Begründung

Eine Einwendung will die Vorschriften zu den Dachaufbauten näher regeln.

Sonnenkollektoren auf den begrünten Flachdächern seien so anzuordnen, dass sie vom Strassenniveau aus nicht zu sehen sind. Es sei zudem unklar, ob Liftaufbauten erlaubt seien.

Stellungnahme

Der Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Im Richtprojekt sind keine Liftüberfahrten vorgesehen. In den Bestimmungen wird präzisiert, dass über den festgelegten maximalen Höhenkoten nur technisch unumgängliche Aufbauten zulässig sind. Eine Liftüberfahrt ist nicht technisch unumgänglich. Zudem wird festgelegt, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vom Dachrand zurückzusetzen und sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren sind.

2.7 Zu den Nebenanlagen

Veloabstellplätze verlegen (Nr. 5.4, 9.3)

Zwei Einwendungen verlangen, dass die überdeckten Veloabstellplätze an einen weniger exponierten Standort zu verlegen seien. Der neue Standort sei im Gestaltungsplan festzulegen.

Begründung

Im Richtprojekt sei der Velounterstand zentral und an prominenter Lage entlang der Zürichstrasse eingezeichnet. Der Velounterstand versperre dort den Zugang zum Platz und stelle dort keine Augenweide dar. Bei grösseren Anlässen auf dem Platz lasse sich dieser Velounterstand kaum ohne grösseren Aufwand entfernen.

Stellungnahme

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

Begründung

Der Gestaltungsplan legt den Standort bewusst nicht abschliessend fest. Somit kann der im Richtprojekt angedachte Standort in Kenntnis des Meinungsbildes aus dem Mitwirkungsverfahren konkretisiert und der Veloabstellplatz gegebenenfalls an einer geeigneteren Lage im GP-Perimeter angeordnet werden.

Mit der Bezeichnung des Velounterstandes im Gestaltungsplan wäre dessen Lage fixiert. Abweichende Standorte wären nur mit einer Teilrevision des Gestaltungsplans zulässig, was nicht sinnvoll ist. Daher sollen im Gestaltungsplan nur die Anforderungen an den Veloabstellplatz, nicht aber der Standort selbst festgelegt werden.

Ersatz für Sammelcontainer (Nr. 5.5) Begründung

Die Verlegung der Sammelcontainer sei richtig. Es sei ein gut erreichbarer Ersatzstandort zu schaffen.

-

Stellungnahme

Wird zur Kenntnis genommen

Begründung

Die Gemeinde wird im Zentrum einen geeigneten Ersatzstandort für die Sammelcontainer zur Verfügung stellen.

Standorte Besonderer Gebäude festlegen (Nr. 9.13)

Begründung

Ein Einwender möchte die Besonderen Gebäude und Standorte nicht entfernbarer Ausstattungen im Plan bezeichnen.

Der Platz solle nicht durch besondere Gebäude verunstaltet werden. Die Standorte der nicht entfernbarer Installationen und Ausstattungen wie etwa ein Wasserspiel, seien daher im Plan einzuzeichnen.

Stellungnahme

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

Begründung

Der Gemeinderat teilt die Meinung, dass der Platz nicht durch Besondere Gebäude verstellt werden soll. Die Bestimmung ermöglicht den Bau des Lifts zur Personenunterführung und des gedeckten Velounterstands. Die genaue Lage des Lifts zur Unterführung ist abhängig von der weiteren Projektierung zur Aufwertung der Personenunterführung. Dieses Projekt wird durch die SBB im Auftrag der Gemeinde realisiert, wenn die Gemeindeversammlung den dafür erforderlichen Kredit spricht. Gemäss Richtprojekt sind keine weiteren Besonderen Gebäude vorgesehen. Je nach Erfahrungen im Betrieb sollen untergeordnete Nebenbauten nicht ausgeschlossen werden, wenn dazu ein Bedarf besteht und sich diese Bauten besonders gut in die Platzgestaltung integrieren. Die vielfältige Nutzbarkeit des Platzes ist dabei zu ermöglichen.

Lage Abluftanlage festlegen (Nr. 9.14)

Begründung

Ein Einwender will Bestimmungen zur Lage der Abluftanlagen aus der Tiefgarage und zur Luftfilterung.

Hässliche Abluftkamine auf dem Areal seien zu vermeiden. Die Nutzung des Platzes soll nicht durch ungefilterte Abluft beeinträchtigt werden.

Stellungnahme

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

Begründung

Im Grundsatz gilt, dass die Abluftanlagen nicht in Erscheinung treten werden. Die Entlüftung erfolgt voraussichtlich über das Gebäudedach mit gleichzeitiger Abwärmerückgewinnung. Die dem Gestaltungsplan zugrunde gelegten, sehr hohen Gestaltungsanforderungen sind ausreichend, damit dies im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden kann. Die technischen Anforderungen werden ebenfalls im Baubewilligungsverfahren, gestützt auf die geltenden Gesetzgebungen, festgelegt. Eine entsprechende Bestimmung im Gestaltungsplan erübrigt sich. Hingegen wird der Bericht um dieses Thema ergänzt.

2.8 Zum Thema Energie

Thema Energie präzisieren (Nr. 5.6) Begründung

Ein Einwender wünscht Präzisierungen zum Thema Energie.

Es sei unklar, welcher Energieträger zum Einsatz komme und ob für beide Gebäude eine Heizzentrale erstellt werde.

Stellungnahme

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Energieträger ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Voraussichtlich wird Erdwärme genutzt und eine Heizzentrale erstellt. Das Energiekonzept kann erst mit dem Bauprojekt erstellt werden, wenn die Gebäudedetails geklärt sind.

Minergie-P-Standard erreichen (Nr. 19.1 und 20.1 gleichlautend) Begründung

Zwei Einwendungen fordern die Einhaltung des Minergie-P®-Standards. Die Bestimmungen und der Bericht seien entsprechend anzupassen.

Die im Entwurf formulierte Anforderung entspreche bei Weitem nicht den aktuellen Vorgaben für energieeffizientes Bauen.

Stellungnahme

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

Begründung

Die Gemeinde ist Energiestadt „Gold“ und setzt sich für eine nachhaltige Energienutzung ein. Der Gemeinderat hat für gemeindeeigene Bauten den Gebäudestandard 2011 festgelegt. Die Vorgaben des Minergie-P Standards stehen zum Teil im Widerspruch zum dem im Mitwirkungsverfahren gewünschten öffentlichen Ausdruck der Gebäude mit leicht und transparent wirkenden Gebäudefassaden, da Richtung Norden eher geschlossene Fassaden erforderlich wären. Die weitere Projektierung wird auf den Anforderungskatalog des Gebäudestandards 2011 ausgerichtet, der unter anderem auch den Minergie P Standard vorsieht. Im aktuellen Planungsstand kann noch nicht abschliessend beurteilt werden, ob alle Anforderungen erfüllt werden können, weshalb die Verankerung dieser Vorgabe im Gestaltungsplan nicht zweckmässig ist.

2.9 Zur Erschliessung

Anschluss Tiefgarage mit Kreisel (Nr. 3.1) Begründung

Eine Einwendung wünscht, dass die Erschliessung der Tiefgarage mit einem unterirdischen Kreisel zu ermöglichen sei. Die Höhenverhältnisse des Parkhauses seien darauf auszurichten.

Stellungnahme

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Begründung

Ein Kreisel im Tunnel der Oberwachtstrasse ist verkehrstechnisch möglich. Er sollte jedoch so angeordnet werden, dass auf dem Areal Baumpflanzungen möglich bleiben und der Bebauungsspielraum gewahrt bleibt. Dies kann mit einem Kleinkreisel mit einem Durchmesser von 20 m erreicht werden.

Öffentliche Parkplätze festlegen (Nr. 6.2) Begründung

Eine Einwendung verlangt, dass im Privaten Gestaltungsplan verbindlich festzulegen sei, wie viele Parkplätze dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden.

Weder in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan noch im Bericht dazu seien Angaben über die Zuteilung der Parkplätze in der Tiefgarage vorhanden.

Stellungnahme

Der Einwendung wird zugestimmt.

Begründung

Die Bestimmung zum Gestaltungsplan wird entsprechend ergänzt.

Direkter zu den Perrons (Nr. 7.1) Begründung

Eine Einwendung wünscht beim Haus A eine direkte Personenverbindung zwischen der zweiten Parkebene im zweiten Untergeschoss (UG) und den Bahnperrens.

Die Situation für Personen, die mit dem Auto in der Tiefgarage parken und dann auf den Zug umsteigen, sei ansonsten nicht attraktiv.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Grundsätzlich verbietet der Gestaltungsplan eine zusätzliche Unterführung nicht, schreibt den Bau einer solchen Verbindung jedoch auch nicht vor. Angesichts der hohen Investitionskosten sollen die "Kräfte" im Bereich der bestehenden Unterführung konzentriert und die Bahnquerung an heutiger Lage attraktiver gestaltet werden. Eine zusätzliche Unterführung im Sinne des Antrags bedingt einen unverhältnismässigen Aufwand bei einem eher geringen Komfortgewinn. Die Realisierbarkeit ist zudem fraglich.

Hauszugänge im Gestaltungsplan regeln (Nr. 9.2)

Begründung

Eine Einwendung vermisst einen Planeintrag zu den wichtigsten Gebäudezugängen und zur Tiefgarage. Die Zugänge zu den Treppen und Liften zur Tiefgarage seien im Plan einzutragen. Es sei zudem zu prüfen, ob eine unterirdische Verbindung zwischen dem Gebäude B und der Personenunterführung realisiert werden könne.

Die Besucherwege sollten möglichst direkt und hindernisfrei sein. Unklar sei, wie Personen mit Gepäck aus den Fahrzeugen in der Tiefgarage am schnellsten zur Bahn und wo und wie Personen mit Einkäufen am einfachsten in die Tiefgarage gelangen würden.

Stellungnahme

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

Begründung

Das Thema der Zugänge wird entsprechend dem momentanen Projektstand im erläuternden Bericht ergänzt. Entsprechende Festlegungen im Gestaltungsplan werden nicht als sinnvoll erachtet, da dadurch der Spielraum für die weitere Projektierung unsachgemäss eingeschränkt würde.

Eine zusätzliche Unterführung zum Gebäude B ist aufgrund der Tiefenlage der Oberwachtstrasse technisch nicht machbar.

Lage Kurzzeitparkplätze regeln (Nr. 9.5)

Begründung

Eine Einwendung will den Ort der Kurzzeitparkplätze im Gestaltungsplan (GP) einzeichnen.

Als mögliche Orte seien zwischen den zwei Gebäuden entlang der Zürichstrasse 6 Parkplätze und nördlich und südlich der Gebäude je 2 Parkplätze zu prüfen. Schliesslich würde damit ein grösseres Areal nördlich von Gebäude A für die Zulieferung zum Kulturraum oder für den Velounterstand frei.

Stellungnahme

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

Begründung

Eine zentrale Anordnung von Kurzzeitparkplätzen im Bereich der vorgesehenen Veloabstellplätze wird zusammen mit der Lage der Veloabstellplätze im Rahmen des Bauprojektes geprüft. Der Gestaltungsplan wird dahingehend angepasst, dass eine solche Lösung möglich bleibt.

Gestaltung Zürichstrasse regeln (Nr. 9.12)

Begründung

Eine Einwendung will die Gestaltung der Zürichstrasse im Gestaltungsplan regeln.

Damit könne die Gestaltung der Zürichstrasse mit der Gestaltung des Platzes abgestimmt werden.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Die Zürichstrasse soll auf dem gesamten Abschnitt zwischen der Oberwachtstrasse bis zur Rosenstrasse im Sinne einer Begegnungszone einheitlich gestaltet werden. Eine Beschränkung auf den Perimeter des Gestaltungsplans ist nicht sachgerecht und nicht zweckmässig.

Angebot an öffentlichen Parkplätzen klären (Nr. 11.2)

Begründung

Eine Einwendung verlangt, dass die für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Anzahl Parkplätze (netto) zwingend höher sein müsse als die bisher aktuellen 121 Parkplätze.

An der Info-Veranstaltung sei erwähnt worden, dass von den 177 Parkplätzen rund 50 Parkplätze für die künftigen Nutzer reserviert werden. Dies würde bedeuten, dass kaum mehr öffentliche Parkplätze als bisher zur Verfügung stehen würden.

Stellungnahme

Der Einwendung wird zugestimmt.

Begründung

Künftig werden mehr öffentlich zugängliche Parkplätze zur Verfügung stehen als heute. Mit Ausnahme der Parkplätze die für die Bewohner und Beschäftigten reserviert werden, sind alle übrigen Parkfelder öffentlich zugänglich. Dies wird in den Bestimmungen entsprechend ergänzt. Zudem wird, gestützt auf die Nutzflächen des Richtprojekts, im erläuternden Bericht das künftige öffentlich zugängliche Parkplatzangebot ausgewiesen. Dieser Wert ist jedoch provisorisch, da die Nutzflächen und das definitive Parkplatzangebot in der Tiefgarage erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt werden.

Tunnel sichern (Nr. 11.4)

Begründung

Eine Einwendung will vorsorglich eine Verkehrsbaulinie für einen späteren Tunnel festlegen.

Damit könne ein Entlastungs-Tunnel doch noch realisiert werden.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Eine Raumsicherung ist nicht erforderlich, zumal die Stimmbevölkerung einen Tunnel abgelehnt hat.

Migros an Tiefgarage anbinden (Nr. 13.2, 17.1)

Begründung

Zwei Erweiterungen wünschen, dass die Migros direkt an die Tiefgarage angebunden wird und die Tiefgarage entsprechend erweitert wird.

Dies sei benutzerfreundlicher. Angesichts der umliegenden Einkaufsmöglichkeiten sei ansonsten damit zu rechnen, dass das heute gut besuchte und gut erreichbare Verkaufsgeschäft Kundschaft verliere. Als Folge könnten hierdurch Ausweichfahrten provoziert werden.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Anbindung der Tiefgarage bedeutet einen höheren Komfort für die Migroskunden. Im Gegenzug wirkt sich eine Erweiterung der Tiefgarage auf die gewünschte Belebung des öffentlichen Raums aus, da die Migroskunden von der Ankunft mit dem Auto bis zum Verlad der Güter die Gebäuden nicht verlassen müssen. Der Gemeinderat will eine Anbindung der Migros an die Tiefgarage nicht verunmöglichen. Dies setzt jedoch voraus, dass sich die Migros entsprechend an den Kosten beteiligt und die Funktionalität und der Komfort gewahrt bleiben. Der Gestaltungsplan wird entsprechend ergänzt.

Anschluss Migros nicht erforderlich (Nr. 14.9)

Begründung

Aus Sicht eines weiteren Einwenders ist eine unterirdische Erschliessung der Migros nicht notwendig.

Die Passanten sollen den Platz beleben. Hingegen müsse eine gute Lifterschliessung der Parkgeschosse im Bereich des Gebäudes B gewährleistet sein.

Stellungnahme

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat will eine Anbindung der Migros an die Tiefgarage nicht verunmöglichen. Dies setzt jedoch voraus, dass sich die Migros entsprechend an den Erstellungskosten beteiligt und die Funktionalität und der Komfort gewahrt bleiben.

2.10 Zum Platz

Keine Behinderung Personenzugang (Nr. 9.4)

Eine Einwendung wünscht einen Planeintrag zur Fläche, welche das Bistro auf dem Platz im Normalbetrieb einnehmen dürfe.

Begründung

Das Bistro dürfe den freien Personenzugang zum Platz und die Zugänge zur Unterführung nicht behindern.

Stellungnahme

Der Einwendung wird zugestimmt.

Begründung

Der Antrag wird für das Bauprojekt entgegengenommen. Die Gemeinde wird auf die Nutzung der Aussenfläche im Mietvertrag direkt Einfluss nehmen. Der Aussenbereich des Bistros darf die Zugänge zur Unterführung etc. nicht behindern. Dieser Grundsatz wird in den Gestaltungsplanbestimmungen verankert. Ein Planeintrag erübrigt sich.

Lage der Bäume regeln (Nr. 9.10, 9.11)

Eine Einwendung will die Lage der Bäume im Gestaltungsplan so regeln, dass eine vielseitige Nutzung des Platzes (z.B. Festzelt) erhalten bleibt. Die Orte für grosswüchsige, einheimische Bäume seien daher im Plan zu bezeichnen.

Zudem seien die Pflanzung einer Hecke entlang der Bahngleise wie auch eine Begrünung der Mauer auf der Seite der Gleise zu prüfen.

Begründung

Eine Begrünung insbesondere mit einheimischen Bäumen sei im Mitwirkungsverfahren gefordert worden.

Stellungnahme

Der Antrag wird für die weitere Projektierung entgegengenommen.

Begründung

Der Antrag wird für das Bauprojekt entgegengenommen. Die Platzgestaltung gemäss Richtprojekt ermöglicht vielfältige Nutzungen, zum Beispiel als Marktplatz. Grossflächige temporäre Anlagen, wie zum Beispiel ein Festzelt, würden den Spielraum für das gewünschte grüne Erscheinungsbild des Platzes jedoch zu stark einschränken. Im Rahmen der weiteren Projektierung werden die Platzgestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Aus diesem Grund wird die Lage der Bäume im Gestaltungsplan nicht abschliessend festgelegt. Das Gestaltungskonzept gemäss Richtprojekt ist für die weitere Projektierung jedoch wegleitend.

Maueransicht SBB (Nr. 12.2)

Begründung

Eine Einwendung erachtet die Maueransicht von den Gleisen der SBB für sehr wichtig.
Der Ausgestaltung sei höchste Aufmerksamkeit zu schenken.

Stellungnahme

Der Antrag wird für die weitere Projektierung entgegengenommen.

Begründung

Dieser Bereich ist als optische Visitenkarte von Küsnacht wichtig. Der Übergang wird in der nötigen Sorgfalt projiziert und gestaltet. Zum heutigen Zeitpunkt können zur Ausgestaltung noch keine abschliessenden Aussagen gemacht werden.

Lärmschutzmassnahmen

(Nr. 14.2)

Begründung

Eine Einwendung wünscht längs der Geländekante zu den SBB Gleisanlagen bauliche Massnahmen (Lärmschutz).

-

Stellungnahme

Der Antrag wird für die weitere Projektierung entgegengenommen.

Begründung

Die Geländekante wird neu gestaltet. Dadurch wird auch der Lärmschutz verbessert.

**Hochstammbäume
vorsehen** (Nr. 16.2)

Begründung

Eine Einwendung will auf Hochstammbäume keinesfalls verzichten.

Sie seien im Interesse des Dorfbildes in jedem Fall zu ermöglichen.

Stellungnahme

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Begründung

Dies ist so vorgesehen.

2.11 Zum Zugang zur Perronunterführung

Grosser Lift anstelle Rampe (Nr. 5.7)

Begründung

Eine Einwendung will anstelle einer Velorampe bei der Personenunterführung einen grösseren Lift.

Die Rampe störe die grosszügige Freifläche optisch. Die Benutzung der Rampe sei im Winter problematisch.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Die Rampe ist für Personen, die mit einem Kinderwagen oder Gepäck unterwegs sind, attraktiver als ein Lift. An der Rampe wird festgehalten. Die Lage und Ausbildung ist eine Folge der vorhandenen eingeschränkten Raumverhältnisse zwischen den Bahngleisen und dem Oberwachtunnel. Eine Liftanlage ist keine Alternative für den Veloverkehr und würde daher kaum genutzt.

Lage Lift und Rampe festlegen (Nr. 9.6, 9.7, 19.2, 20.2)

Begründung

Vier Einwender wollen die Rampe und den Lift als Zugang zur Unterführung gemäss Richtprojekt im Gestaltungsplan einzeichnen.

Die Verbesserung der Zugangssituation zur Unterführung werde von der Küsnachter Bevölkerung seit Langem gefordert.

Stellungnahme

Der Einwendung wird zugestimmt.

Begründung

Die Gemeinde wird die Anlagen unter der Voraussetzung der erforderlichen Kreditbewilligung durch die Stimmbevölkerung im Sinne von Ziffer 7. Abs. 5 der Gestaltungsplanbestimmungen bauen. In diesem Sinne ist der Antrag bereits erfüllt.

Dargestellt ist die heutige Situation gemäss der amtlichen Vermessung. Das Symbol PU steht für die erwähnte Rampen- und Liftanlage. Zur besseren Lesbarkeit wird der Gestaltungsplan um ein Symbol für die geplante Rampenanlage ergänzt. Es soll jedoch bewusst nicht der Stand des Richtprojektes dargestellt werden, da erst das Bauprojekt der SBB in Kenntnis der vertieften technischen Rahmenbedingungen die exakte Ausgestaltung zeigen wird.

3. Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind

3.1 Zur administrativen Begleitung

Mangelnde Verfahrensbegleitung (Nr. 1.2, 1.3)

Eine Einwendung bemängelt die administrative Verfahrensbegleitung. Der Wettbewerb sei mangelhaft organisiert worden. Es sei zudem offenzulegen, dass die Vergabekriterien nach Submissionsrecht eingehalten worden seien.

Stellungnahme

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Wettbewerb wurde durch eine qualifizierte Jury mit ausgewiesenen Fachpersonen und Sachpreisrichtern durchgeführt. Die pauschale Kritik an dem für die administrative Begleitung zuständigen Planungsbüro kann nicht nachvollzogen werden und ist unbegründet.

Die Gemeinde ist an das Submissionsrecht gebunden und hält die Vergabekriterien jeweils ein. Im Übrigen ist der Antrag nicht Thema des Einwendungsverfahrens zum Gestaltungsplan.

3.2 Zu den weiteren Mitwirkungsmöglichkeiten

Steuerungsgruppe weiterhin einbeziehen (Nr. 12.1, 18.1)

Zwei Einwendungen wünschen, dass die Mitwirkung der Bevölkerung weiterhin gewährleistet wird. Die Steuerungsgruppe sei bis zur Bauausführung und deren Abschluss weiterzuführen.

Stellungnahme

Die Anregung wird entgegengenommen.

Begründung

Es ist vorgesehen, dass die Steuerungsgruppe die Planung bis zum Bauprojekt begleiten wird. Die Einwendung ist jedoch nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan.

3.3 Zum Richtprojekt

Spielraum ausschöpfen

(Nr. 5.2, 8.1, 13.1, 14.4)

Vier Einwendungen wünschen, dass der Projektierungsspielraum des Gestaltungsplans voll auszuschöpfen und die Bauvolumen und Nutzflächen zu erhöhen seien.

Stellungnahme

Die Anliegen werden entgegengenommen.

Begründung

Es ist denkbar, dass im Rahmen der weiteren Projektierung das Raumprogramm angepasst und der Projektierungsspielraum innerhalb der Baubereiche ausgeschöpft wird. Die Nutzflächen und der Wohnungssplitt sind jedoch im Rahmen der weiteren Projektierung zu bestimmen. Die Einwendung ist daher nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan.

Mängel beheben

(Nr. 5.8, 9.15)

Mehrere Anträge beziehen sich auf unterschiedliche Sachverhalte des Richtprojektes:

- überdeckten Platz für Anlässe vorsehen
- zwei Liftanlagen vorsehen
- Nutzungsaufteilung verbessern
- Detailfragen zu Betrieb, Materialisierung etc.

Stellungnahme

Die Anliegen werden entgegengenommen.

Begründung

Die Anliegen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft. Die Anträge sind jedoch nicht Bestandteil der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan.

Kein Bistro vorsehen

(Nr. 8.2, 14.5)

Zwei Einwender beantragen, dass auf das Bistro zu verzichten sei, da das Angebot im Zentrum ausreichend sei.

Stellungnahme

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Bistro ist nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan. Als Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wurde das Bistro als Vorgabe in das Raumprogramm aufgenommen und schliesslich zusammen mit dem Kreditbeschluss für die Durchführung eines Projektwettbewerbs an der Gemeindeversammlung beschlossen. Der Gemeinderat hält an der Nutzung weiter fest.

**Keinen Kulturraum
vorsehen** (Nr. 8.3, 14.6)

Zwei Einwender beantragen, dass auf den Kulturraum zu verzichten sei, da das bestehende Angebot ausreichend sei.

Stellungnahme

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Kulturraum ist nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan. Als Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wurde der Kulturraum als Vorgabe in das Raumprogramm aufgenommen und schliesslich zusammen mit dem Kreditbeschluss für die Durchführung eines Projektwettbewerbs an der Gemeindeversammlung beschlossen. Der Gemeinderat hält an der Nutzung weiter fest.

**Wohnungen günstig
vermieten** (Nr. 12.4)

Eine Einwendung will kleinere Wohnungen für Senioren oder jüngere Paare mit Kleinkind im günstigen oder zumindest mittleren Preissegment einplanen.

Stellungnahme

Das Anliegen wird entgegengenommen.

Begründung

Das Anliegen wird entgegengenommen und im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft. Im Gestaltungsplan können dazu jedoch keine Regelungen getroffen werden. Die Einwendung bezieht sich daher auf einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan ist.

Bioladen realisieren (Nr. 12.5)

Eine Einwendung möchte einem Bioladen oder Reformhaus Priorität einräumen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Gestaltungsplan können dazu keine Regelungen getroffen werden. Die Einwendung bezieht sich daher auf einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist. Das Raumprogramm gemäss Richtprojekt würde die Nutzung der Ladenfläche als Bioladen oder Reformhaus zulassen.

Spitex integrieren
(Nr. 14.7, 22.1)

Zwei Einwendungen möchten Platz für die SPITEX zur Verfügung stellen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Gestaltungsplan können dazu keine Regelungen getroffen werden. Die Einwendung bezieht sich daher auf einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist. Gemäss Raumprogramm im Richtprojekt wäre eine Spitex-Nutzung möglich.

Buchhandlung integrieren
(Nr. 14.8)

Eine Einwendung möchte der Buchhandlung Wolf Platz zur Verfügung stellen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Gestaltungsplan können dazu keine Regelungen getroffen werden. Die Einwendung bezieht sich daher auf einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist. Das Raumprogramm gemäss Richtprojekt würde die Nutzung der Ladenfläche als Buchhandlung zulassen.

3.4 Zur Tiefgarage

**Tiefgaragenzufahrt in
Varianten vorlegen** (Nr. 2.1)

Eine Einwendung verlangt, dass die Zufahrt zur unterirdischen Garage in zwei Varianten der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werde.

Stellungnahme

Das Anliegen wird entgegengenommen.

Begründung

Der Antrag bezieht sich auf den Kreditantrag, für welchen dem Souverän eine separate Vorlage unterbreitet wird.
Es ist denkbar, dass zwei Kreditvarianten für den Anschluss der Tiefgarage an die Oberwachtstrasse der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Parkhaus verbessern
(Nr. 2.2, 11.3)

Mehrere Anträge beziehen sich auf die Ausgestaltung des Parkhauses:

- Fahrspur um 2-3 m verbreitern
- Parkplätze schräg anordnen
- Frauenparkplätze vorsehen

Stellungnahme

Die Anliegen werden entgegengenommen.

Begründung

Die Tiefgarage wird eine hohe Komfortstufe erfüllen. Das Richtprojekt wurde teils bereits im Sinne der Anliegen angepasst. Weitere Verbesserungen werden geprüft. Die genaue Ausgestaltung der Tiefgarage ist Sache der weiteren Projektierung.

Stimmung des Platzes verbessern

(Nr. 9.8, 12.3, 15.2, 16.1, 16.3, 16.4, 16.5, 18.5, 18.7, 14.3, 15.3)

3.5 Zur Platzgestaltung

Zahlreiche, teils gegenläufige Einwendungen beziehen sich auf die künftige Platzgestaltung:

- Hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten
- Unterschiedliche Nutzungen ermöglichen und verschiedene Materialien verwenden (Marktplatz, Boulespiel mit Kiesoberfläche, Wege, Standflächen für Marktstände, Rabattenbänder, Grasflächen, Wasserspiel)
- Platz mit Blumen bepflanzen
- Lage des Spielplatzes überprüfen
- Einheimische Materialien und Baumarten verwenden
- Ökologie und Nachhaltigkeit beachten
- Gedeckte Platzelemente vorsehen

Stellungnahme

Die Anliegen werden entgegengenommen.

Begründung

Der Platz soll eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen, flexibel genutzt, mit Hochstammbäumen bepflanzt und als Visitenkarte der Gemeinde Küsnacht sorgfältig gestaltet werden. Die zahlreichen Anträge zur Platzgestaltung, Materialisierung, Nachhaltigkeit, Bepflanzung etc. werden entgegengenommen und im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft. Die Anträge sind jedoch nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan.

3.6 Zur Erschliessung

Kiss and Ride

(Nr. 14.10, 14.11)

Eine Einwendung bemängelt, dass das Bringen und Abholen von SBB-Fahrgästen noch nicht gelöst sei. Die Planer sollen sich zudem Gedanken zur Bushaltestelle bei der Post machen.

Stellungnahme

Das Anliegen wird entgegengenommen.

Begründung

Die Hauptzufahrt befindet sich weiterhin beim Bahnhofsgebäude seeseitig der Gleise. Der bergseitige Platz im Gestaltungsplanperimeter soll verkehrsfrei bleiben. Für Kurzzeitparker werden max. 10 oberirdische Parkfelder angeordnet. Diese dürfen auch von Bahnkunden benutzt werden.

Im Rahmen der weiteren Projektierung wird die Lage der Kurzzeitparkplätze geprüft.

**Grosse Velounterstände
vorsehen** (Nr. 18.6)

Eine Einwendung wünscht genügend grosse Unterstände für Kinderwagen und Velos mit Anhänger.

Stellungnahme

Das Anliegen wird entgegengenommen.

Begründung

Es wird ein genügend grosses Angebot erstellt. Die Lage der Kinderwagen- und Veloabstellplätze wird jedoch erst im Bauprojekt abschliessend festgelegt.

3.7 Zum Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK Oberwachtstrasse

**Kein Kreisel an der
Zürichstrasse** (Nr. 3.2, 4.1, 5.9, 11.5)

Vier Einwendungen beurteilen den Kreisel an der Oberwachtstrasse-Zürichstrasse als nicht zweckmässig und wünschen eine andere Lösung.

Stellungnahme

Das Anliegen wird entgegengenommen.

Begründung

Gemäss dem momentanen Stand des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Oberwachtstrasse soll bei der Coopausfahrt ein Kreisel erstellt werden. Aus verkehrlichen und ortsbaulichen Überlegungen ist beim Knoten Zürichstrasse-Dorfstrasse kein Kreisel mehr geplant. Zum BGK Oberwachtstrasse ist zur gegebenen Zeit ein Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 13 Strassengesetz vorgesehen. Die Anträge sind nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan.

**Bushaltestelle Coop
belassen** (Nr. 11.6)

Eine Einwendung will die Bus-Haltestelle beim Coop beibehalten.

Stellungnahme

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Gemäss dem momentanen Projektstand wird die Bushaltestelle künftig oberhalb der Zürichstrasse-Dorfstrasse angeordnet. Dies ist aufgrund der geometrischen Erfordernisse von Gelenkbussen erforderlich. Die Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ) und das kantonale Amt für Verkehr begrüßen diese Lösung. Die Bevölkerung kann zum Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberwachtstrasse zum gegebenen Zeitpunkt Stellung nehmen (Mitwirkung gemäss Art. 13 Strassengesetz). Der Antrag ist nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan.

3.8 Zum Tiefgaragenanschluss Oberwachtstrasse

Tiefgarage mit Kreisel anschiessen (Nr. 5.10, 11.1, 14.1)

Drei Einwendungen befürworten die Anbindung der Tiefgarage an die Oberwachtstrasse mit einem Kreisel. Der Anschluss sei verkehrssicher auszugestalten.

Stellungnahme

Das Anliegen wird entgegengenommen.

Begründung

Der Anschluss wird in jedem Fall verkehrssicher ausgestaltet. Offen ist, ob ein Minikreisel oder eine Lichtsignalanlage (LSA) erstellt wird. Allenfalls werden der Stimmbevölkerung zwei Kreditvarianten (Kreisel oder LSA) zur Abstimmung vorgelegt. Die Anträge sind jedoch nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan.

3.9 Zur Begegnungszone Zürichstrasse

Neue Variante erarbeiten (Nr. 5.11)

Eine Einwendung möchte eine Alternativvariante zur vorgeschlagenen Variante der Begegnungszone Zürichstrasse prüfen.

Stellungnahme

Das Anliegen wird entgegengenommen.

Begründung

Die Bevölkerung kann zur Begegnungszone Zürichstrasse zum gegebenen Zeitpunkt Stellung nehmen (Mitwirkung gemäss Art. 13 Strassengesetz). Der Antrag wird entgegengenommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan.

4. Anhörung

4.1 Nachbargemeinden

Keine Einwendungen

Die Nachbargemeinden haben die Zentrumsplanung zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen eingereicht.

4.2 Planungsgruppen

Zürcher Planungsgruppe
Pfannenstil (ZPP)

Die ZPP begrüsst den Gestaltungsplan sehr. Aus Sicht der Planungsgruppe wäre mehr bauliche Masse wünschenswert.

In diesem Sinne wird angeregt, die Bestimmungen mit einem Artikel zur Dimensionierung der Foundation/Statik zu ergänzen. Es solle in Zukunft möglich sein, entweder Gebäude A oder beide Bauten namhaft aufzustocken.

Regionalplanung Zürich und
Umgebung (RZU)

Die RZU erachten den Gestaltungsplan als zweckmässig, er sei eine angemessene und nachvollziehbare Fortführung der vorangegangenen Planungsschritte und des Mitwirkungsprozesses.

Der regionale Richtplan von 1998 legt fest, dass das Zentrum von Küsnacht eine "hohe Dichte" aufweisen solle. Auch das Regio-ROK weist dem Zentrum von Küsnacht eine höhere Dichte zu.

Die Proportionen der Kuben scheinen im Verhältnis zum Freiraum nicht ganz ausgewogen. Die niedrig gehaltenen Bauten setzen keine städtebaulichen Akzente und weisen nicht die Dichte auf, die diesem Ort angemessen wäre.

Die RZU unterstützt die Stellungnahme der ZPP die anregt, es sei in den weiteren Planungsschritten Vorsorge zu treffen, dass in Zukunft weitere, über das heute vorgesehene Mass hinausgehende Verdichtungen leicht zu ermöglichen sind.

Stellungnahme

Die Anliegen der RZU und der ZPP werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Aus raumplanerischer Sicht ist die Innenentwicklung im Bereich der Ortszentren unbestritten. Aus Sicht der Gemeinde ist der erzielte Konsens aus dem Mitwirkungsverfahren ein wichtiges Gut. Im vorliegenden Fall hat die rücksichtsvolle Einordnung der Neubauten und die grosszügige Platzgestaltung Vorrang vor der baulichen Verdichtung. Das Anliegen der ZPP und der RZU wird zur Kenntnis genommen. An der Vorlage wird festgehalten.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Allgemein

Der Private Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung wurde dem Amt für Verkehr (Volkswirtschaftsdirektion), dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft sowie der Fachstelle Lärmschutz (beide Baudirektion) zur Stellungnahme unterbreitet. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen.

Der Vorprüfung sind folgende Erwägungen zu entnehmen:

Betreffend Siedlungsqualität

Zu den städtebaulichen Belangen werden keine Änderungsanträge gestellt. Der umsichtige Planungsprozess wird gewürdigt.

Stellungnahme

Die positive Rückmeldung wird verdankt.

Begründung

Der Gemeinderat nimmt die städtebauliche Würdigung des Gesamtprojekts durch den Kanton Zürich erfreut zur Kenntnis. Somit darf festgehalten werden, dass der bisherige partizipative Prozess und das gewählte Verfahren zu einer qualitativ guten Überbauungslösung geführt haben muss.

Betreffend Lärmschutz

Dem Gestaltungsplan kann aus Sicht des Lärmschutzes noch nicht zugestimmt werden. Im Rahmen des Studienverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt (24.4.2012). Das Gutachten zeigt, dass in der Südwestecke des Baubereichs B die IGW überschritten sind. Im Gutachten wird mit den Emissionsdaten des Ist-Zustandes gerechnet. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens muss bei den Emissionsdaten jedoch ein Planungszuschlag von 1 dB berücksichtigt werden (allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren).

In den Gestaltungsplanvorschriften ist eine Bestimmung aufzunehmen, wonach in den von Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereichen keine Lüftungsfenster angeordnet werden dürfen oder es ist im Richtprojekt aufzuzeigen, wie die Wohnnutzung im ersten bis vierten Obergeschoss in Übereinstimmung mit der Lärmschutzverordnung (LSV) realisiert werden kann. In beiden Fällen ist eine Neu beurteilung der Lärmsituation des Richtprojekts nötig.

Der Gestaltungsplan ist mit den genannten Ergänzungen und Anpassungen erneut zu einer Durchsicht einzureichen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die vertiefte Analyse zeigt, dass in der südwestlichen Ecke des Baubereichs B in der Nacht die Immissionsgrenzwerte (IGW) um 1 dB(A) überschritten sind. Die IGW können in diesem Bereich ohne weiteres eingehalten werden, wenn die zur Oberwachtstrasse orientierten Zimmer mit lärmempfindlichen Wohnräumen über die vorgesehenen Loggien belüftet werden. Eine Bestimmung im Gestaltungsplan erübrigt sich demnach. Der detaillierte Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Betreffend Erschliessung

Der vorgesehenen Verkehrserschliessung der Tiefgarage ab der Staatsstrasse gemäss Richtprojekt kann zugestimmt werden. Der Verlängerung der Überdachung der Oberwachtstrasse kann unter der Gewährung der Verkehrssicherheit, der Befahrbarkeit und der Sicherheit der Unterführung grundsätzlich ebenfalls zugestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Planungs- und Ausführungskosten der vorgesehenen Überdachung vollumfänglich zu Lasten des Verursachers gehen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die positive Rückmeldung ist erfreulich. Die Gemeinde ist sich der Kostenpflicht bewusst.

Betreffend Parkplatzangebot

Das Parkplatzangebot, das für die zusätzlichen Nutzflächen geschaffen werden soll, ist gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs zu ermitteln.

Es wird eine degressive Tarifstruktur empfohlen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Es wird ein entsprechender Bedarfsnachweis erstellt. Die Tarifstruktur wird zur gegebenen Zeit festgelegt.

Betreffend Veloabstellplätze

Es wird begrüsst, dass die Mindestanzahl Veloabstellplätze in den Bestimmungen festgelegt wurde. Um ein bedarfsgerechtes Angebot sicherzustellen, wird empfohlen, im Gestaltungsplan weitere Mindestanforderungen für die Veloparkierung zu ergänzen, insbesondere bezüglich der Anordnung, Gestaltung und Sicherung von Veloabstellplätzen.

Stellungnahme

Die Empfehlung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmungen und namentlich der Bericht gemäss Art. 47 RPV werden im Sinne der Empfehlung ergänzt. Die Lage der Veloabstellplätze wird im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und in Abstimmung mit den weiteren Nebenanlagen festgelegt.

Betreffend Hochwasserschutz

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie die Personenunterführung der SBB liegen innerhalb des Bereichs mit einer geringen Hochwassergefährdung. Bei unterirdischen Bauten kann auch bei einer geringen Gefährdung ein hohes Risiko entstehen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist auf diese Gefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, ob Massnahmen zu ergreifen sind. Über das Ergebnis ist im erläuternden Bericht Auskunft zu geben.

Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht direkt konkrete Schutzmassnahmen vorgeschrieben werden, sind die betroffenen Grundeigentümer zu eigenverantwortlichen Massnahmen verpflichtet. In diesem Fall ist folgende Bestimmung in die Gestaltungsplanvorschrift aufzunehmen: „Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.“

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Abklärungen zum Hochwasserschutz werden durchgeführt und der Gestaltungsplan wird angepasst.

Betreffend Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Unter Ziffer 8 ist festgelegt, dass in einem Abstand von 7.6 m zum Grundstück Kat.-Nr. 9425 (SBB-Gleisanlage) keine Spielflächen angelegt werden dürfen, solange die SBB-Umgehungsleitung als Freileitung besteht. Die geplanten Bauten halten diesen Mindestabstand ein. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, woraus sich der Sicherheitsabstand von 7.6 m berechnet. Es fehlt eine entsprechende Emissionserklärung der SBB. Den Gestaltungsplanunterlagen sollte eine Emissionserklärung der SBB beigelegt werden, in welcher aufgezeigt wird, in welchem Abstand der Vorsorgegrenzwert eingehalten wird. Die entsprechende Bestimmung soll Bezug auf die Emissionserklärung nehmen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung im Gestaltungsplan wird dahingehend angepasst, dass im Abstand des Vorsorgegrenzwertes keine Spielflächen erstellt werden dürfen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Anhang

Übersicht der EinwenderInnen

Einwendung Nr.	Vorname	Nachname	Adresszusatz
1	Urs	Esposito	Dipl. Arch. ETH/SIA
2	Jürg	Lattmann	
3	Hellmut	Ringli	Dipl. Arch. ETH / Raumplaner BSP
4	Werner	Furrer	SVP, Sektion Küsnacht
5	Heinrich	Kuhn	
6	Felix	Thyes	Bürgerforum Küsnacht
7	Ueli	Häfeli	Dipl. Bauingenieur ETH/SIA, Energieberater
8	Werner	Furrer	SVP, Sektion Küsnacht
9	Lorenz	Tschudi	GLP
10	Barbara	Spühler	
11	Peter	Ritter	
12	Heidi	Häfeli	RotGrünPlus
13	Marc	Lindt	FDP Küsnacht
14	Martin	Bachmann	
15	Andreas	Fischer	Dr., Verschönerungsverein Küsnacht
16	Renate	Egli-Wild	
17		Genossenschaft Migros Zürich	Abt. Expansion/Entwicklung
18	Verena	Freimann	FrauenNetz Küsnacht
19	Heidi Daniel	Rufer-Huber Rufer-Huber	Dr.
20	Otti	Bisang	
21	Irène Christian	Meier Zünd	
22		Spitex	Küsnacht
23	Christian R.	Schmidt	Dr.