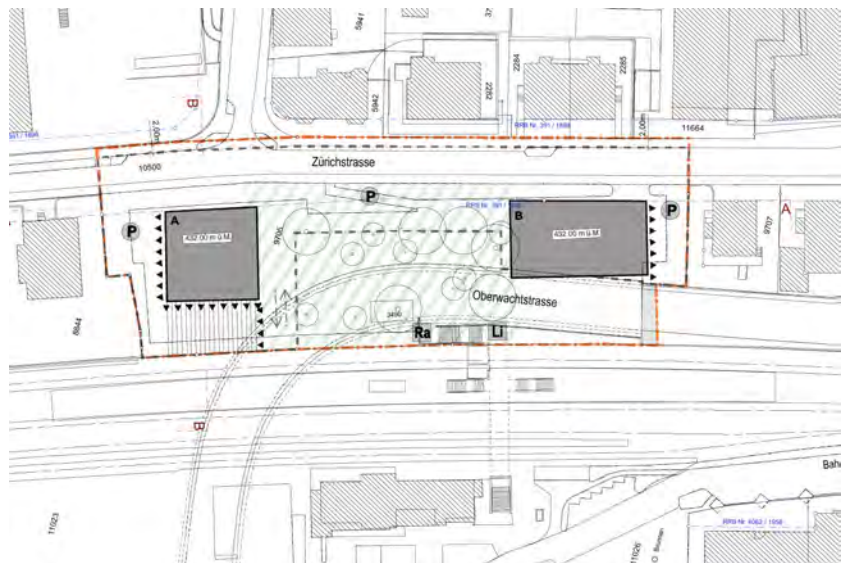




Privater Gestaltungsplan
Zentrumsentwicklung

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Fassung für die Verabschiedung im
Gemeinderat vom 3. Juli 2013



Inhalt	Das Wichtigste in Kürze	3
	1. Einleitung	6
	1.1 Ausgangslage	6
	1.2 Partizipativer Planungsprozess	6
	1.3 Verfahren	8
	2. Richtprojekt	9
	3. Hinweis zu weiteren Teilprojekten	13
	3.1 Teilprojekt Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberwachtstrasse	13
	3.2 Teilprojekt Anschluss Tiefgarage	15
	3.3 Teilprojekt Begegnungszone Zürichstrasse	16
	3.4 Teilprojekt Verbindungen und Zugänge SBB-Areal	17
	4. Verfahrenskoordination	18
	5. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	19
	5.1 Zweck	19
	5.2 Allgemeine Bestimmungen	19
	5.3 Bebauung	20
	5.4 Nutzung	25
	5.5 Gestaltung	25
	5.6 Freiraum	27
	5.7 Erschliessung	28
	5.8 Umwelt	30
	5.9 Schlussbestimmung	33
	6. Auswirkungen	34
	Anhang	36
	Regelung der Sachverhalte nach Dokumenten	36
	Analyse Lärmsituation	38
	Beilagen	
	Bericht zur Mitwirkung gemäss § 7 PBG	
	Richtprojekt vom 30.1.2013	

Das Wichtigste in Kürze

Meilenstein	Der Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung ist ein weiterer Meilenstein zur Neugestaltung des Areals Parkplatz Zürichstrasse.
Siegerprojekt ist wegleitend	Im Privaten Gestaltungsplan wird das Siegerprojekt der Arbeitsgemeinschaft Raumbureau und Urbanplus umgesetzt. Das entsprechende Richtprojekt ist für die weitere Planung wegleitend.
Baubereiche für Hauptgebäude	Die zwei festgelegten Baubereiche für die Hauptgebäude verfügen gegenüber dem Richtprojekt über einen Anordnungsspielraum von rund 2.0 m. Innerhalb dieser Baubereiche darf eine Baumasse von 11'000 m ³ realisiert werden. Die Baumasse wird ab dem Niveau der Zürichstrasse gemessen (418.50 m ü. M.), wie dies bereits in der Aufgabenstellung zum Wettbewerb vorgegeben wurde.
Baubereich für Untergeschosse	Ausserhalb dieser Baubereiche dürfen anrechenbare Untergeschosse erstellt werden (Läden, Bibliothek), die nur an einzelnen Stellen über das künftige gestaltete Terrain in Erscheinung treten dürfen. Diese Bauteile liegen unterhalb des Niveaus der Zürichstrasse (418.50 m ü. M.) und werden daher nicht an die Baumasse angerechnet.
Abstände	Gegenüber den Nachbargrundstücken ist im Grundsatz der ordentliche Grenzabstand einzuhalten. Gebäude- und Gebäudeteile, die sich unterhalb des Niveaus der Zürichstrasse (418.50 m ü. M.) befinden, haben keinen Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen. Bauteile, die nicht über dem gestalten Boden in Erscheinung treten, unterliegen überdies keinen Abstands Vorschriften.
Höhen	Die Dachflächen der beiden projektierten Hauptgebäude dürfen die Kote 432.00 m ü. M. nicht überschreiten. Sowohl über als auch unter dieser Kote darf kein Attikageschoss erstellt werden. Bezogen auf das künftige Platzniveau, das auf die Höhenlage der Zürichstrasse ausgerichtet wird (418.50 m ü. M.), treten die beiden Baukörper mit einer sichtbaren Fassadenhöhe von max. 13.5 m in Erscheinung. Dies entspricht sinngemäss der bauordnungskonformen Gebäudehöhe.
Nutzweise	Im Gestaltungsplan wird die zulässige Nutzweise festgelegt. Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Im Baubereich A gilt kein minimaler Wohnanteil. Wohnen ist im Erdgeschoss nicht gestattet. Alle Bauten müssen hindernisfrei zugänglich sein.

Freiraum und Platz

Der Freiraum ist als attraktive, verkehrsfreie, öffentliche Fläche auszugestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Der Platz soll die Höhenlage der Zürichstrasse übernehmen.

Parkplätze

In der Tiefgarage sind 170 bis 200 Parkplätze zu erstellen. Die drei Tiefgaragengeschosse des Richtprojekts bieten Platz für rund 180 Parkplätze. Die Tiefgarage darf den Raum der Zürichstrasse beanspruchen. Dadurch bleibt für Baumpflanzungen auf dem Platz genügend durchwurzelbarer Boden bestehen.

Oberirdisch dürfen maximal 10 Kurzzeitplätze realisiert werden. Diese sind gut in die Umgebung zu integrieren. Insgesamt werden rund 170 Parkplätze öffentlich zugänglich sein (heute rund 120).

Der Gestaltungsplan erlaubt es, dass die Tiefgarage in Etappen erweitert wird.

Für Velos sind an gut zugänglicher Lage 70 gedeckte Abstellplätze zu schaffen.

Zugang Personenunterführung

Beim Zugang zur Personenunterführung SBB soll eine Lift- und einer Rampeanlage erstellt werden.

Energie

Die Gemeinde ist Energiestadt und setzt sich für eine nachhaltige Energienutzung ein. Für die Beheizung darf keine fossile Energie verwendet werden. Die Mindestanforderungen zur Gebäudehülle entsprechen dem Minergiestandard. Im Rahmen der Vertiefung des Richtprojekts wird der Minergie-P-Standard angestrebt. Weitere Anforderungen ergeben sich aus dem zu beachtenden aktuellen „Gebäudestandard“.

Abweichungen

Der Gestaltungsplan weicht wie folgt von der BZO ab:

	BZO / PBG	Gestaltungsplan
Max. Gesamthöhe ab gew. Boden	19.5 m (Gebäudehöhe = 13.5 m)	15.8 m (zugleich Gebäudehöhe)
Mehrlängenzuschlag (MLZ)	$\frac{1}{3}$ der Mehrlänge bei Fassaden ab 12 m Länge	Kein MLZ für Gebäudeteile unterhalb dem Niveau 418.50 m ü. M
Grenzabstände	0 m für Gebäude, die den gew. Boden nicht mehr als 0.5m überragen	0 m für Gebäude, die den gestalteten Boden nicht überragen
Wohnanteil	Min. $\frac{1}{2}$ der Gesamtnutzfläche	Kein min. Wohnanteil für Baubereich A
Baulinie Zürichstrasse	Keine Bauten im Baulinienraum zulässig	Unterirdische Bauten und Besondere Gebäude im Baulinienraum zulässig
Strassenabstand	6 m für oberirdische und unterirdische Gebäude	0 m längs Oberwachtstrasse und Zürichstrasse
Abgrabung	Max. 1 m	Lokal max. 1.2 m (Bibliotheksgarten)

Hinweis zu weiteren Planungen

Der Private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau des Siegerprojektes. Nicht Gegenstand des Gestaltungsplans und daher in separaten Projekten zu beschliessen sind:

- Begegnungszone Zürichstrasse
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberwachtstrasse
- Anschluss Tiefgarage
- Verbindungen und Zugänge SBB-Areal

Finanzierung

Das auf einem breit angelegten Mitwirkungsverfahren aufbauende Ergebnis der Zentrumsplanung soll in überschaubaren Schritten umgesetzt werden.

In einem ersten Schritt wird das Siegerprojekt im Gestaltungsplan planungsrechtlich verankert und die in der BZO festgelegte Gestaltungsplanpflicht für das Areal des Parkplatzes Zürichstrasse erfüllt.

In einem zweiten Schritt gilt es die Finanzierung der Hoch- und Tiefbauten und der Teilprojekte sicherzustellen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem Grundstück der Gemeinde stehen.

Der Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung tritt in Kraft, wenn die Stimmbevölkerung sowohl zum Gestaltungsplan als auch zur Finanzierung „Ja“ sagt.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Areal Parkplatz Zürichstrasse

Die Gemeinde Küsnacht ist Eigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 9705, auf welcher sich der öffentliche Parkplatz an der Zürichstrasse befindet. Diese Nutzung ist als Visitenkarte an zentraler Lage unbefriedigend und repräsentiert nicht die hohe Standortqualität von Küsnacht. Der Gemeinderat will das Areal daher einer neuen Nutzung zuführen. Überzeugend gestaltete Bauten und Freiräume sollen dem Dorfkern ein neues Gesicht verleihen und somit einen Beitrag zur Aufwertung und Stärkung des Zentrums leisten.

Areal Parkplatz Zürichstrasse



Bau- und Zonenordnung

Gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) von Küsnacht liegt das Areal in der Wohnzone W4/3.80 mit Gestaltungsplanpflicht (Gestaltungsplan Nr. 8). Gemäss Artikel 44a BZO soll der Gestaltungsplan eine „qualitativ gute Bebauung“ sicherstellen.

1.2 Partizipativer Planungsprozess

Tragfähige Grundlage

Im Dezember 2007 wurde ein Gestaltungsplan für die Überbauung des Areals "Parkplatz Zürichstrasse" von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger abgelehnt. Mit dem Ziel, eine tragfähige Grundlage für ein neues Projekt zu schaffen, hat der Gemeinderat von Küsnacht nach dieser Ablehnung ein breit angelegtes Mitwirkungsverfahren eingeleitet. Zusammen mit der Bevölkerung wurden Ziele zur Zentrumsentwicklung und Empfehlungen für die Entwicklung des Areals Parkplatz Zürichstrasse/Bahnhof erarbeitet.

Zweistufiger Wettbewerb



Mitwirkung

Basierend auf den Zielen und Empfehlungen aus dem Mitwirkungsverfahren hat die Gemeinde im Jahr 2011/2012 einen anonymen zweistufigen Wettbewerb durchgeführt. Als Treuhänderin der Empfehlungen aus dem Mitwirkungsverfahren wurde eine Steuerungsgruppe gebildet, welche eng in das Wettbewerbsverfahren eingebunden war.

Das Preisgericht wählte aus den 30 eingereichten Wettbewerbsarbeiten zehn Projekte aus, die im Rahmen der zweiten Stufe zu vertiefen waren. Im Dezember 2011 fand mit der Bevölkerung eine Veranstaltung zur Kommentierung der überprüften Ergebnisse der ersten Stufe statt. Zur Erhöhung der Akzeptanz der Projekte wurden auch die Kommentare der teilnehmenden Bevölkerung zu den Ergebnissen der ersten Stufe in der Aufgabenstellung der zweiten Stufe berücksichtigt.

Siegerprojekt als Grundlage für Gestaltungsplan

Aus den zehn zur zweiten Stufe zugelassenen Teams ist die Arbeitsgemeinschaft Raumbureau und Urbanplus aus Zürich mit ihrem Projekt „Schulze und Schultze“ als Siegerin hervorgegangen. Dieses Siegerprojekt dient als Richtprojekt für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans.

Auszug aus Bericht des Beurteilungsgremiums

Im Bericht des Beurteilungsgremiums wurde das siegreiche Projekt u.a. wie folgt gewürdigt:

„Mit scheinbarer Leichtigkeit bilden die beiden Baukörper einen seitlichen Abschluss der Bebauung entlang der Zürichstrasse. Gleichzeitig entsteht durch das Gegenüber der beiden Zwillingbauten eine lose Platzanordnung mit räumlicher Kraft, welche die Bauten entlang der Zürichstrasse als dritte Seite einbindet. Der weite Platz zwischen den beiden Körpern überzeugt durch eine schöne Proportion und grosse Gelassenheit.“

„Das Projekt erreicht mit scheinbar minimalen Massnahmen eine maximale Wirkung. Es lotet die Qualitäten des Ortes aus und überzeugt durch seine adäquate, zeitlos elegante Gestaltung. Die Vorgaben aus dem Mitwirkungsverfahren werden vollumfänglich integriert. ‚Schulze und Schultze‘ verhilft Küsnacht zu der erwünschten Visitenkarte und vermag durch positive Strahlkraft die Entwicklung des ganzen Quartiers zu prägen.“

Visualisierung Siegerprojekt:
Sicht auf den grosszügigen Platz mit dem Gebäude mit öffentlichen Nutzungen im Hintergrund



1.3 Verfahren

Privater Gestaltungsplan

Das Planungs- und Baugesetz unterscheidet zwischen Privaten und Öffentlichen Gestaltungsplänen.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, auf der Basis des Siegerprojekts und gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), einen Privaten Gestaltungsplan aufzustellen. Da die Festlegungen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Abgrabungen, dem Mehrlängenzuschlag und dem minimalen Wohnanteil von der rechtskräftigen BZO abweichen, bedarf der Private Gestaltungsplan der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Anschliessend wird er vom Kanton genehmigt.

Warum ein Privater Gestaltungsplan?

Bei Öffentlichen Gestaltungsplänen kann die Gemeindeversammlung Änderungen jeglicher Art beschliessen. Im Vergleich dazu kann die Gemeindeversammlung einen Privaten Gestaltungsplan nur als Ganzes annehmen oder ablehnen.

Der vorliegende Private Gestaltungsplan ist das Ergebnis eines Projektwettbewerbes. Diesem Wettbewerb ging ein breit angelegter Mitwirkungsprozess mit dem Ziel voraus, eine tragfähige Lösung für das Areal Parkplatz Zürichstrasse zu schaffen.

Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Bebauungsidee ist bezüglich Situierung der Bauten, Volumetrie, Nutzung und Freiraumgestaltung sehr durchdacht. Äusserst komplex ist insbesondere die vorgesehene Erschliessung der Tiefgarage über die Oberwachtstrasse. Die Lage der oberirdischen Baukörper und die Lösungen im Untergrund sind aufeinander abgestimmt.

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.

Mitwirkung

Die Akten zum Privaten Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung wurden 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. Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung gibt der separate Bericht zur Mitwirkung gemäss § 7 PBG Auskunft. Dieser Bericht fasst sämtliche Einwendungen und Anträge zusammen. Daraus ist ersichtlich, in welchen Punkten der Gestaltungsplan angepasst wurde.

2. Richtprojekt

Weiterbearbeitung

Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs wurde weiterentwickelt und in Teilaspekten auf Grund der Kommentierung der Bevölkerung, der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sowie der Gemeinde überarbeitet und optimiert.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen folgende konzeptionellen Vorgaben:

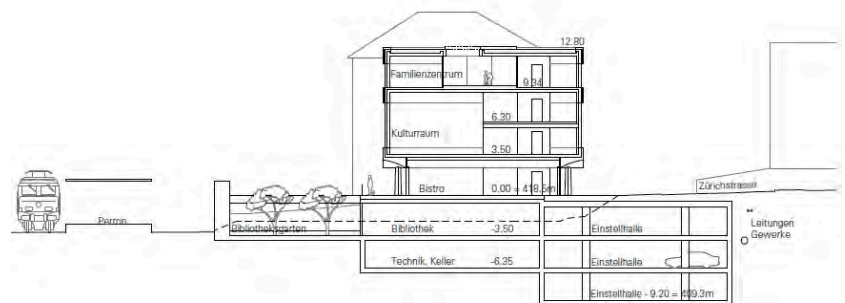
Bebauung

Die beiden Baukörper bilden einen seitlichen Abschluss auf dem Areal. Dazwischen entsteht ein grosszügiger Zwischenraum, auf welchem ein gut proportionierter Platz realisiert werden kann. Die Baukörper orientieren sich in Grösse und Proportionen an den jeweiligen Nachbarbauten und ordnen sich zurückhaltend in die vorhandene Baustruktur ein.

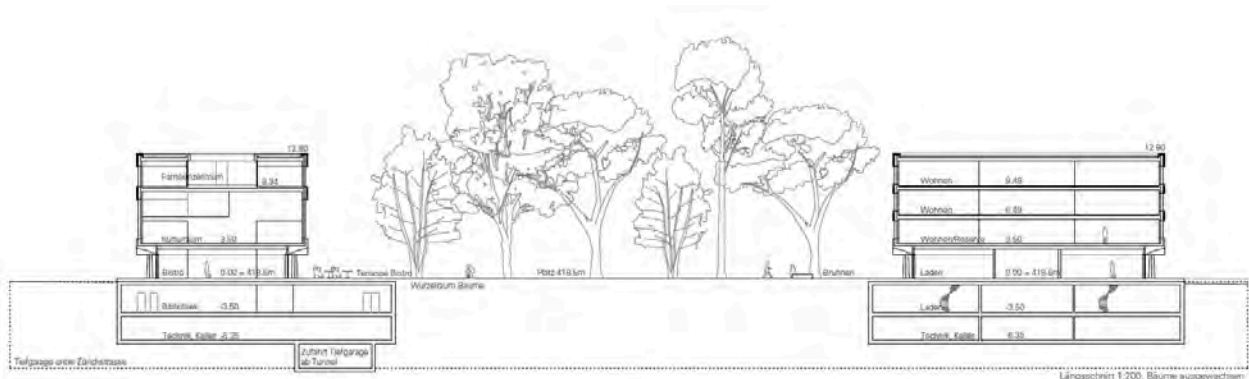
Bebauungskonzept



Querschnitt



Längsschnitt



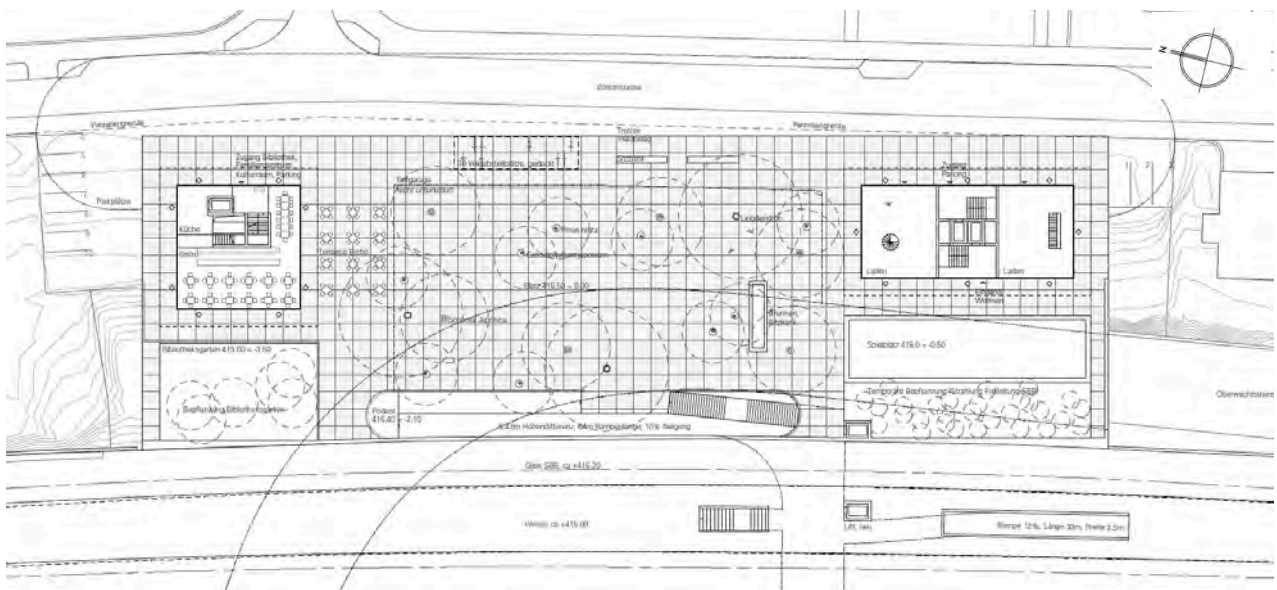
Nutzung

Beim südlichen Gebäude handelt es sich um ein Wohn-/Bürohaus mit kommerziell genutztem Erdgeschoss, wie es in der Nachbarschaft mehrheitlich vorkommt. Das nördliche Gebäude bietet Raum für öffentliche Nutzungen sowie kulturelle Anlässe. Es beherbergt das Familienzentrum, die Bibliothek, ein Bistro und weitere Infrastrukturen für Veranstaltungen (Ausstellungen, kleine Konzerte, Theater, Zusammenkünfte usw.). Die Nutzungen werden so ausgerichtet, dass der Freiraum belebt wird.

Freiraum

Die beiden Baukörper bilden die Eckpunkte für die Gestaltung des Freiraums. Der neue Platz wird wie eine Plattform von der Zürichstrasse an die Geländekante der Gleisanlage geführt und mit artenreichen Bäumen bestückt. Dank der Verschiebung der Tiefgarage in den Bereich der Zürichstrasse wird die Baumbepflanzung erleichtert.

Die Zürichstrasse wird in die Freiraumgestaltung nicht miteinbezogen. Der Anschluss des Platzes an die Zürichstrasse ist jedoch auf das Strassenprojekt abzustimmen (siehe Kap. 3.3).



Zugangssituationen

Nachfolgend ist dargestellt, wie die einzelnen Gebäude erschlossen werden sollen.



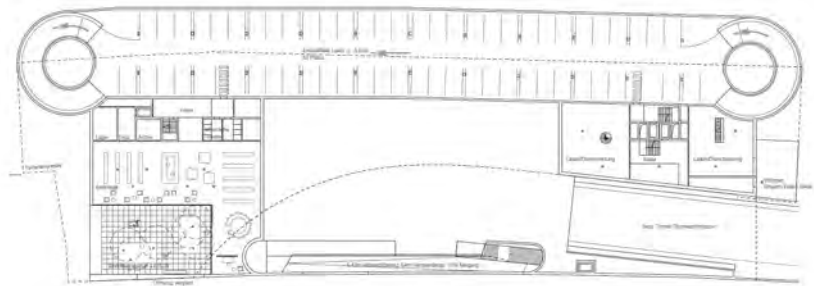
Erschliessung und Parkierung

Als Ersatz der bisherigen rund 120 öffentlichen Parkplätze und für die neuen Nutzungen sieht das Richtprojekt den Bau von rund 180 Parkplätzen in einer Tiefgarage vor. Die Dimensionierung der Parkierungsanlage entspricht der erhöhten Komfortstufe für öffentliche Parkhäuser gemäss VSS Norm SN 640 291 a. Oberirdisch sind zudem zehn Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Rund 170 Parkplätze sind öffentlich zugänglich (ca. 160 in der Tiefgarage und max. 10 oberirdisch). Die übrigen 20 Parkplätze sind reserviert. Das effektive Angebot wird jedoch erst im Bauprojekt festgelegt.

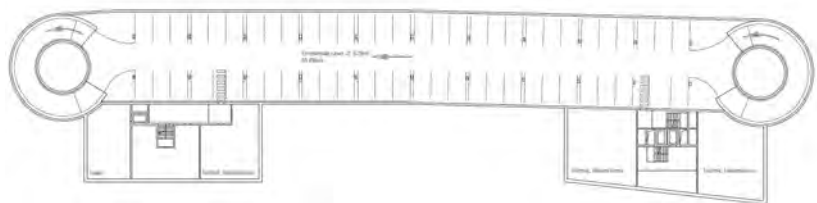
Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt unterirdisch über einen direkten Anschluss an die Oberwachtstrasse (siehe Kapitel 3.1).

Nachfolgend ist das Tiefgaragenkonzept, Stand 30.1.2013 dargestellt. Im Rahmen der weiteren Projektierung sind mehrere Optimierungen vorgesehen. Unter anderem sollen die Parkplätze schräg angeordnet werden.

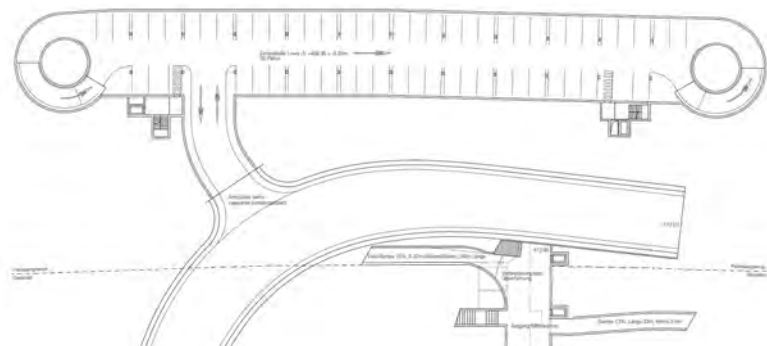
UG 1 Parking



UG 2 Parking



UG 3 Parking



3. Hinweis zu weiteren Teilprojekten

Hinweis zu weiteren Planungen

Parallel zur Planung auf dem Areal des Parkplatzes Zürichstrasse wurden vier Projekte zur Verbesserung der Erschliessungssituation im Zentrum erarbeitet. Es sind dies:

- das Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberwachtstrasse
- der Anschluss der Tiefgarage
- die Begegnungszone Zürichstrasse
- die Verbindungen und Zugänge zum SBB-Areal

Diese Vorhaben werden nach den Verfahren nach Strassen-gesetz respektive Eisenbahngesetz beschlossen. Sie sind mit der Planung auf dem Parkplatz Zürichstrasse koordiniert.

3.1 Teilprojekt Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberwachtstrasse

Gestaltung Oberwachtstrasse

Am 17. Juni 2012 bewilligten die Stimmberechtigten den Baukredit für die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) für die Oberwachtstrasse. Damit ist die grundsätzliche Verkehrsführung im Zentrum geklärt. Das BGK wird unter der Federführung des Eigentümers der Strasse, der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, optimiert.

Aus ursprünglich knapp 20 Varianten wurde eine Bestvariante ermittelt. Sie zeichnet sich durch einen Minikreislauf direkt angrenzend an das SBB-Grundstück, einen befahrbaren Mittelstreifen, Fussgänger-Übergänge und zwei Bus-Fahrbahnhaltestellen aus.

Insbesondere das Verschieben des Minikreislaufs in Richtung See an das SBB-Grundstück bietet vielfältige Vorteile, steigert die Aufenthaltsqualität und reduziert die Trennwirkung:

- Im Bereich Oberwacht- / Zürichstrasse wird die Verkehrsfläche bedeutend reduziert, die zur Verfügung stehende Fläche für Fussgänger vergrössert sich.
- Das Queren der Oberwachtstrasse wird durch die kürzeren Wege erleichtert.
- Die Achse Zürichstrasse - Dorfstrasse wird nicht durch einen Kreislauf verstellt und kann als Einheit wahrgenommen werden.
- Gemeinsam mit dem Kreislauf Oberwacht- / Alte Landstrasse werden Beginn und Ende der Zentrumsdurchfahrt markiert.
- Die neue Lage des Kreislaufs reduziert die Fahrgeschwindigkeiten.

Zudem wird die direkte Wegfahrt vom Coop-Parkplatz in Richtung See wesentlich erleichtert.

Nachfolgend ist der aktuelle Planungsstand dargestellt. Die Bestvariante wird aufgrund von Rückmeldungen aus der Steuerungsgruppe optimiert.

Die Bevölkerung kann zur gegebenen Zeit zu diesem Teilprojekt im Rahmen einer öffentlichen Auflage Stellung nehmen (Mitwirkung nach § 13 Strassengesetz).

Aktueller Planungsstand BGK Oberwachtstrasse

(Plan von Ernst Basler + Partner AG)



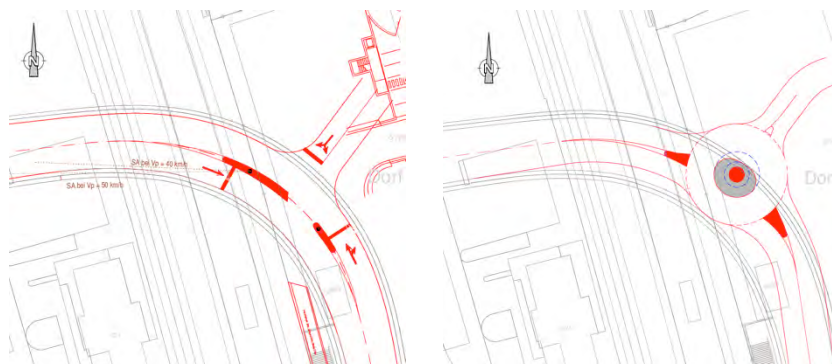
3.2 Teilprojekt Anschluss Tiefgarage

Tiefgaragenzufahrt

(Pläne von Ernst Basler + Partner AG)

Die Ausgestaltung des Tiefgaragenanschlusses an die Oberwachstrasse ist Teil des BGK Oberwachstrasse.

Nachfolgende Varianten zeigen den momentanen Planungsstand. Der Variantenentscheid ist noch offen.



Variante Lichtsignalanlage
(gemäss Weisung vom 17.6.2012)

Variante Kreisel Ø 20 m

Offene Punkte

Zum heutigen Zeitpunkt ist noch offen, ob im Rahmen der separaten Kreditvorlage zur Finanzierung des Tiefgaragenanschlusses an die Oberwachstrasse beide Varianten zur Abstimmung gebracht werden und die Stimmbevölkerung somit in Kenntnis der Kostenunterschiede den Variantenentscheid fällen wird.

Sollte für die Erschliessung der Tiefgarage ein Kreisel bevorzugt werden, ist zu prüfen, ob bei der Coop-Ausfahrt weiterhin ein Kleinkreisell sinnvoll ist.

3.3 Teilprojekt Begegnungszone Zürichstrasse

Umgestaltung Zürichstrasse

(Pläne von Ernst Basler + Partner AG)

Der Abschnitt der Zürichstrasse zwischen Rosen- und Oberwachtstrasse soll in eine Begegnungszone umgewandelt werden. Die Gestaltung dieses Strassenraumes ist ebenfalls Teil eines separaten Projekts.

Die Bevölkerung kann zur gegebenen Zeit zu diesem Teilprojekt im Rahmen einer öffentlichen Auflage Stellung nehmen (Mitwirkung nach § 13 Strassengesetz).

Nachfolgend sind mögliche Konzeptionen dargestellt. Der Variantenentscheid ist noch offen.



Variante 1



Variante 3



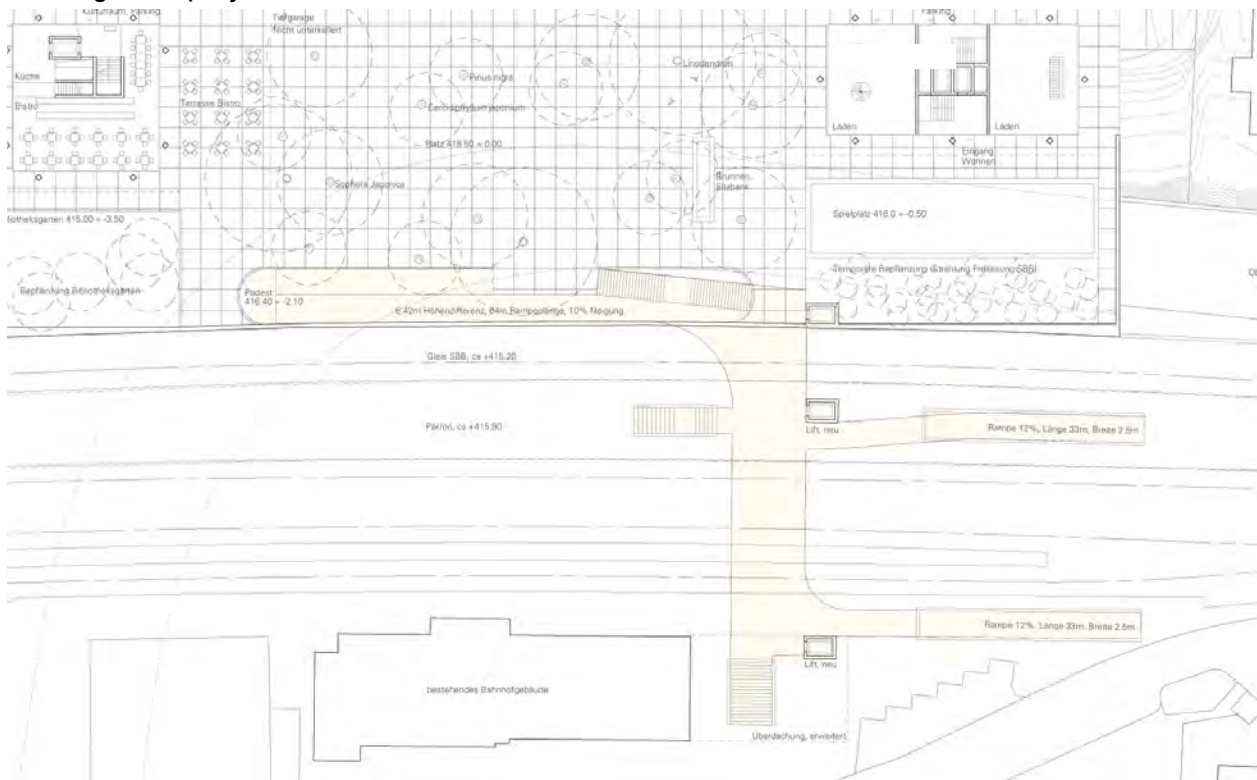
Variante 6

3.4 Teilprojekt Verbindungen und Zugänge SBB-Areal

Aufwertung Personenunterführung

Zwischen dem Bahnhofgebäude und dem Parkplatz Zürichstrasse soll eine sichere, attraktive und komfortable Verbindung entstehen (Aufwertung der bestehenden Personenunterführung SBB, Optimierung der Zugänge zum Bahnhof inkl. Mittelperron, Modernisierung und Ergänzung von Infrastrukturanlagen für Fussgänger und Velofahrer). Sämtliche Bauten auf bzw. unter dem Bahngelände sind durch die SBB zu projektieren und zu realisieren. Derzeit erarbeitet die SBB aufgrund eines Pflichtenhefts eine Projektofferte zuhanden der Gemeinde.

Auszug Richtprojekt

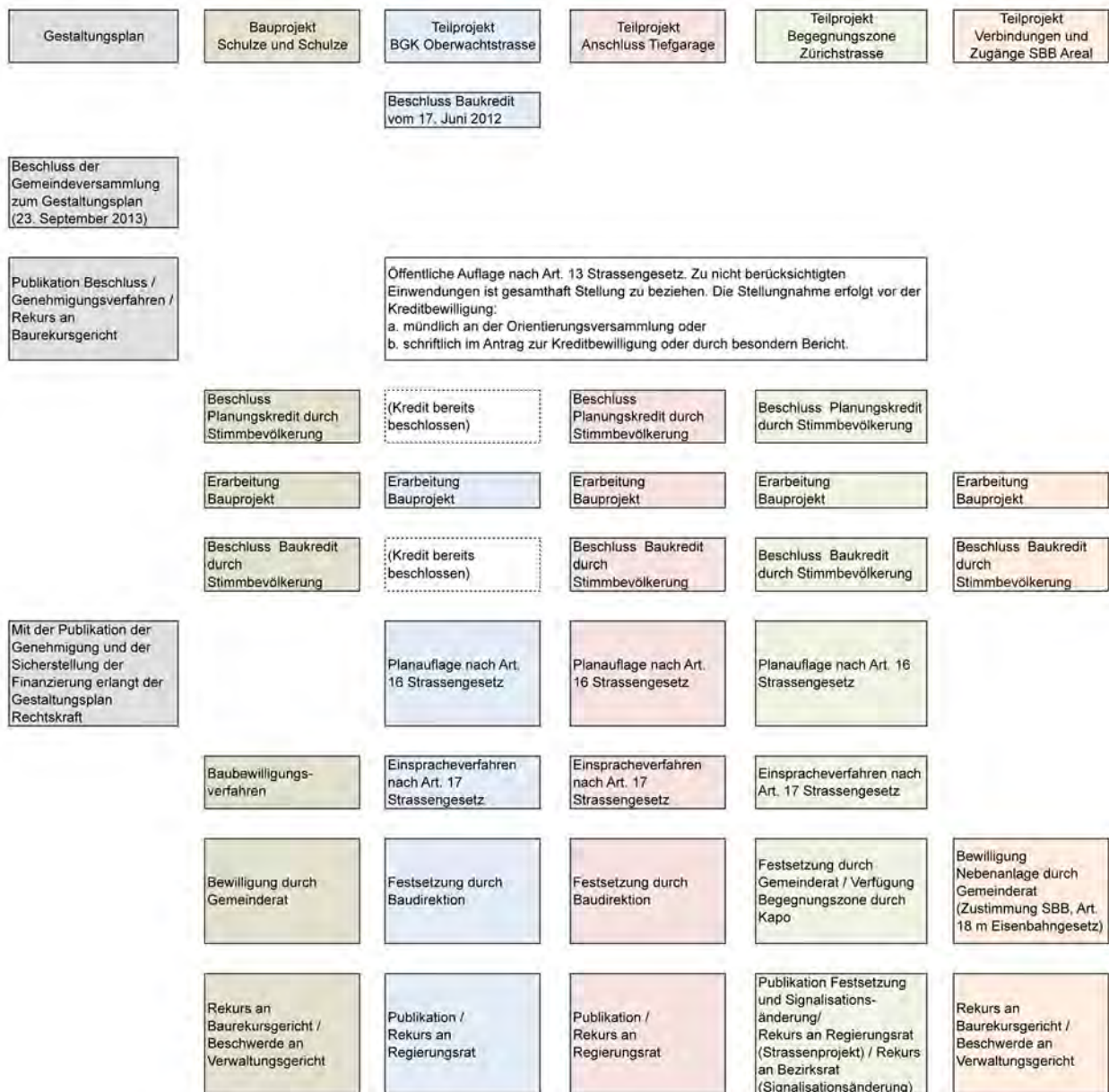


4. Verfahrenskoordination

Verfahrensschritte

In einem ersten Schritt wird das Siegerprojekt im Gestaltungsplan planungsrechtlich verankert und die in der BZO festgelegte Gestaltungsplanpflicht für das Areal des Parkplatzes Zürichstrasse erfüllt.

In einem zweiten Schritt gilt es die Finanzierung der Hoch- und Tiefbauten und der Teilprojekte sicherzustellen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem Grundstück der Gemeinde stehen.



5. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

5.1 Zweck

Das Ziel des Gestaltungsplans ist die Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Zentrumsbebauung, welche sich besonders gut in die bauliche Umgebung integriert. Das Gebiet soll mit einem attraktiven Freiraum, öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und zentral gelegenen Wohn- und Arbeitseinheiten aufgewertet werden. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erreichung dieser Ziele.

5.2 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den heutigen Parkplatz Zürichstrasse sowie Teile der Zürichstrasse (Gemeindestrasse). Die grössere Fläche gehört der Politischen Gemeinde Küsnacht und der Bereich der Unterführung Oberwachtstrasse befindet sich im Eigentum des Kantons Zürich, wobei die Gemeinde ein Überbaurecht besitzt.

Die anrechenbare Landfläche (ohne Strassenparzelle der Zürichstrasse) beträgt 4'280 m².

	Geltungsbereich Gestaltungsplan
	Kanton Zürich, massgebliche Grundfläche = 1'290 m ²
	Kanton Zürich, = 130 m ²
	Politische Gemeinde Küsnacht, massgebliche Grundfläche = 2'990 m ²
	Politische Gemeinde Küsnacht



Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit im Privaten Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die jeweilige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich subsidiär.

Abweichung	Der Private Gestaltungsplan weicht in einzelnen Punkten von den Bestimmungen der rechtskräftigen Bauordnung ab. Die Abweichungen sind in den nachfolgenden Kapiteln im Detail beschrieben.
Rechtsverbindlichkeit	Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Gemeinde und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.
Richtprojekt	Basis für den Gestaltungsplan bildet das in Kapitel 2 beschriebene Richtprojekt. Das Projekt ist Beurteilungsmassstab im Baubewilligungsverfahren.

5.3 Bebauung

Zahl, Lage und äussere
Abmessungen

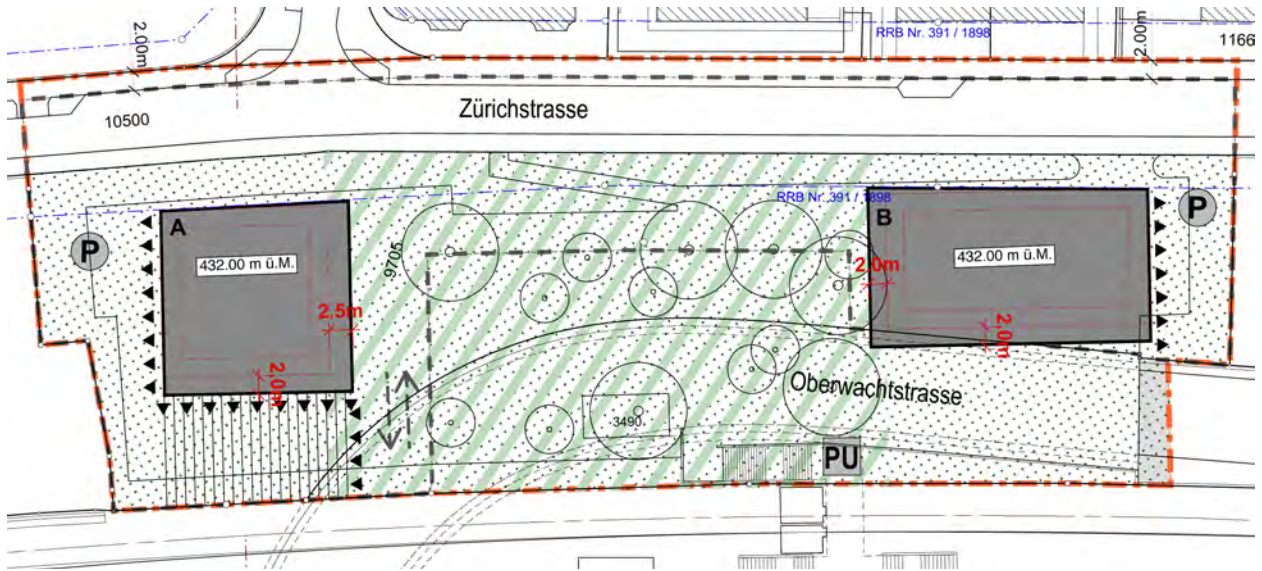
Die Zahl, Lage und die äusseren Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude werden im zugehörigen Plan mit den Baubereichen A und B festgelegt. Oberirdische Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Deren Abgrenzungen sind als Mantellinien zu verstehen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen diese Linien nicht überragen.

Ausserhalb dieser Baubereiche dürfen Untergeschosse erstellt werden. Anrechenbare und nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen die Mantellinie für Untergeschosse jedoch nicht überragen. Der Untergeschossbereich umfasst beinahe den ganzen Geltungsbereich mit Ausnahme der Oberwachtstrasse und dem angrenzenden Pflanzbereich für Bäume sowie den östlichen Bereich der Zürichstrasse, der als Werkleitungstrasse freigehalten werden muss.

Anrechenbare Untergeschosse (Läden, Bibliothek), dürfen nur an den bezeichneten Stellen über den künftig gestalteten Boden in Erscheinung treten.

Projektierungsspielraum

Die Baubereiche A und B werden an der Ostseite von der Baulinie begrenzt. Der Baubereich A wird an der Nordseite, der Baubereich B an der Südseite ohne Spielraum auf die Fassade des Richtprojektes gelegt. An den übrigen Seiten werden die Baubereiche etwas grösser als das Richtprojekt ausgedehnt. Die festgelegte Toleranz von 2.0 m respektive 2.5 m gewährleistet einen angemessenen Projektierungsspielraum für die Weiterentwicklung des Richtprojektes zu einem Bauprojekt.



Projektierungsspielraum: Das Richtprojekt (rote Linie) findet im Baubereich (graue Fläche) Platz.

Baumasse und Höhen

Das maximal zulässige Bauvolumen und die maximale Höhenkote der Gesamthöhe sind im Plan und in den Bestimmungen festgeschrieben. Die maximalen Höhenkoten dürfen nur durch technisch unumgängliche Aufbauten überschritten werden. Dazu zählen z.B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Kamine u. dgl., nicht jedoch Liftaufbauten, da die erforderliche Liftüberfahrt auch in das Vollgeschoss integriert werden kann.

Die Baumasse wird ab dem Niveau Zürichstrasse (418.50 m ü. M.) gemessen. Zulässig ist eine Baumasse von 11'000 m³. Gemäss rechtskräftiger Bauordnung wäre eine maximale Baumasse von rund 16'300 m³ möglich. Die niedrigere bauliche Dichte rührt daher, dass eine grosse Freifläche gewünscht wird und sich die Gebäude an den umliegenden Gebäudehöhen orientieren sollen.



Abstände

Gegenüber den Nachbargrundstücken gelten folgende Grenzabstände.

Höhe	Abstand
Gebäude und Gebäudeteile, die nicht über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten	0 m
Gebäude und Gebäudeteile, die über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, den gewachsenen Boden jedoch um max. 0.5 m überragen	0 m
Gebäude und Gebäudeteile, die über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, den gewachsenen Boden um mehr als 0.5 m überragen, jedoch unterhalb Niveau 418.50 m ü. M liegen	5 m; für diese Bauteile gilt kein Mehrlängenzuschlag
Gebäude und Gebäudeteile bis max. Gebäudehöhe 13.5 m	5 m + MLZ ¹
Gebäude und Gebäudeteile mit Gebäudehöhe grösser als 13.5 m	5 m + MLZ ¹ + MHZ ²

¹ Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 11 BZO

² Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG

Gewachsener Boden

Mit dem Bau des Parkplatzes Zürichstrasse wurde der ursprüngliche Geländeverlauf verändert und das Terrain tiefer gelegt. Gemäss Rechtsprechung gilt die heutige Parkplatzebene als gewachsener Boden. Dieser künstlich angelegte Geländeverlauf ist somit die baurechtlich relevante Referenzgrösse für die Messweise der Gesamthöhe und Gebäudehöhe sowie die Klassifizierung der Unter- und Vollgeschosse. Zudem sind auch künftige Abgrabungen bezogen auf diese Messebene zu beurteilen.

Sichtbare Fassadenhöhe

Die Dachflächen der beiden projektierten Hauptgebäude dürfen die Kote 432.00 m ü. M. nicht überschreiten. Sowohl über als auch unter dieser Kote darf kein Attikageschoss erstellt werden. Bezogen auf das künftige Platzniveau, das auf die Höhenlage der Zürichstrasse ausgerichtet wird (418.50 m ü. M.), treten die beiden Baukörper mit einer sichtbaren Fassadenhöhe von max. 13.5 m in Erscheinung. Dies entspricht sinngemäss der bauordnungskonformen Gebäudehöhe. Gemäss dem momentanen Projektstand liegen die Dachflächen rund 0.7 m unterhalb der maximalen Höhenkote.

Vollgeschosse	Diese Höhe erlaubt den Bau von vier Vollgeschossen im Baubereich A respektive drei Vollgeschossen im Baubereich B, in welchem im zweiten Obergeschoss ein Kulturraum mit grosszügiger Raumhöhe vorgesehen ist.
Gesamthöhen	Die Gesamthöhe ist die Summe aus der Gebäudehöhe und der Firsthöhe. Gemäss Bauordnung ist in der W4/3.80 eine Gesamthöhe von 19.5 m zulässig (13.5 m Gebäudehöhe und 6 m Firsthöhe). Bezogen auf die baurechtlich relevante Messebene des gewachsenen Bodens resultiert im Baufeld A am tiefsten Geländepunkt des Parkplatzes Zürichstrasse eine maximale Gesamthöhe von 15.8 m. Die im Gestaltungsplan festgelegte Höhenkote schöpft somit den Spielraum der BZO nicht aus.
Mehrhöhenzuschlag	<p>Obwohl die nach BZO erlaubte Gesamthöhe unterschritten wird, ist gestützt auf § 260 Abs. 2 PBG gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 8844 voraussichtlich ein Mehröhenzuschlag einzuhalten, wenn im Baubereich A die nach BZO erlaubte Gebäudehöhe von 13.5 m bezogen auf den gewachsenen Boden überschritten wird. Das effektive Mass der Mehrhöhe, um welches der Abstand zur Nachbargrenze zu vergrössern ist, kann erst im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden, da die genaue Gebäudehöhe des Projektes zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist.</p> <p>Der Abstand der Mantellinie des Baubereichs B zum Grundstück Kat. Nr. 9707 ist weit grösser als der gesetzlich erforderliche Grenzabstand, welcher sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehröhenzuschlag zusammensetzt.</p>
Erdgeschoss	Zur Gewährleistung des öffentlichen Charakters hat das Erdgeschoss eine lichte Höhe von min. 3.0 m auszuweisen, wie dies im Richtprojekt vorgesehen ist.
„Arkaden“	Alle Erdgeschossfassaden werden gegenüber der Fassadenflucht der Obergeschosse zurückversetzt. Dadurch entsteht ein allseitiger Witterungsschutz, wie dies im Richtprojekt vorgesehen ist. Diese Bereiche gelten als öffentliche Verkehrsflächen und werden nicht der Baumassenziffer angerechnet.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind Gebäude mit Räumen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) und deren grösste Höhe bei Flachdächern 4.0 m und bei Schrägdächern 5.0 m nicht überschreitet.

Als Nutzungen solcher Besonderer Gebäude kommen in Frage: Veloabstellmöglichkeiten, Einhausungen von Containern, Notausgänge aus der Tiefgarage udgl. Hingegen zählen beispielsweise Kioskgebäude nicht zu den Besonderen Gebäuden. Diese Besonderen Gebäude dürfen auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

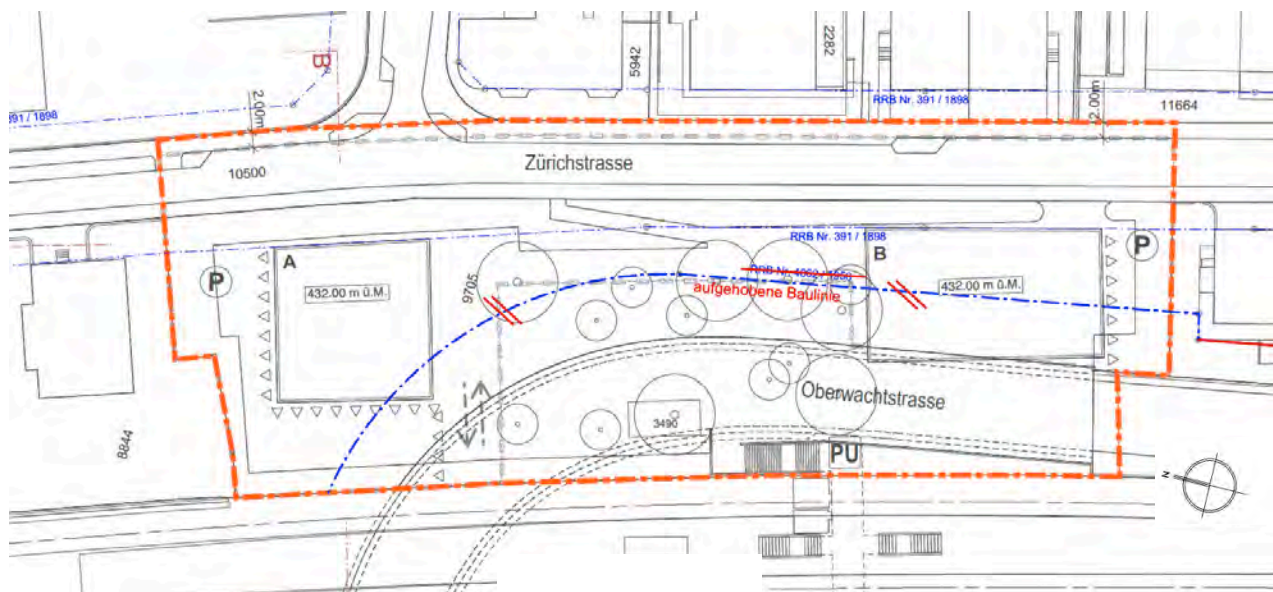
Verkehrsbaulinie

Durch das Planungsgebiet verläuft entlang der Zürichstrasse eine aus dem Jahre 1898 stammende Verkehrsbaulinie. Die Baubereiche respektieren die Baulinie längs der Zürichstrasse.

Der Bau der Tiefgarage wird innerhalb der Baulinie ermöglicht. Dies widerspricht dem Zweck der Baulinie nicht (§ 99 PBG). Für die Werkleitungsführung wird der erforderliche Raum mit der Mantellinie für die Untergeschosse gesichert. Zudem werden in Anlehnung an § 100 Abs. 3 PBG Besondere Gebäude im Baulinienraum ermöglicht (Beispiel Velounterstände). Diese können zur Gliederung des Strassenraums beitragen, was im Interesse der anvisierten Begegnungszone ist.

Die Baulinie entlang der Oberwachtstrasse wurde durch die Baudirektion aufgehoben.

Oberirdische und unterirdische Gebäude haben gegenüber der Oberwachtstrasse und der Zürichstrasse keinen Strassenabstand im Sinne von Art. 33 BZO und § 265 PBG einzuhalten.



Abgrabung

Gemäss Art. 37 Ziffer 1 der Bauordnung Küsnacht sind nur geringfügige Abgrabungen zulässig. Als geringfügig gilt eine Abgrabung von nicht mehr als 1 m Tiefe.

Aufgrund des projektierten Bibliotheksgartens darf im bezeichneten Abgrabungsbereich der gewachsene Boden bis auf eine Kote von 415.00 m ü. M. abgegraben werden. Die Abgrabungshöhe beträgt in diesem Bereich rund 1.2 m.

5.4 Nutzung

Nutzung

Der Gestaltungsplan soll eine durchmischte Nutzung zulassen, um das Zentrum weiter zu stärken. Im Erdgeschoss sollen vor allem Nutzungen für die Öffentlichkeit realisiert werden, die dazu beitragen, den Platz zu beleben. Vorgesehen sind ein Bistro und Verkaufsflächen in den Erdgeschossen, eine Bibliothek im Untergeschoss, ein Kulturraum, ein Familienzentrum sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Minimaler Wohnanteil

Gemäss Art. 34 Ziffer 2 lit. b) der Bauordnung Küsnacht muss in den 3- und 4-geschossigen Wohnzonen mindestens $\frac{1}{2}$ der Gesamtnutzfläche dem Wohnen dienen. Damit im Baubereich A ein Gebäude mit öffentlichen Nutzungen realisiert werden kann, ist in diesem kein minimaler Wohnanteil einzuhalten.

5.5 Gestaltung

Grundsatz

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "besonders gute" Gesamtwirkung im Sinne von Art. 71 PBG zu erreichen ist.

Qualitätsmassstab bildet das Siegerprojekt "Schulze und Schultze" der Arbeitsgemeinschaft Raumbureau und Urbanplus, Zürich, das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangen ist.

Behindertengerechtigkeit

Die Anforderungen an ein hindernisfreies Bauen sind zu erfüllen. Dies gilt namentlich für die Gestaltung im Aussenbereich aber auch für die Gebäude und deren Zugänglichkeit.

Flachdächer

Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Flachdächer zu begrünen. Abweichungen sind zulässig, falls das Flachdach zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt wird.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind gut in die Dachfläche zu integrieren und vom Dachrand zurückzusetzen.

Ruderalvegetation in Kombination mit einer Solaranlage (Bsp. Grün Stadt Zürich)

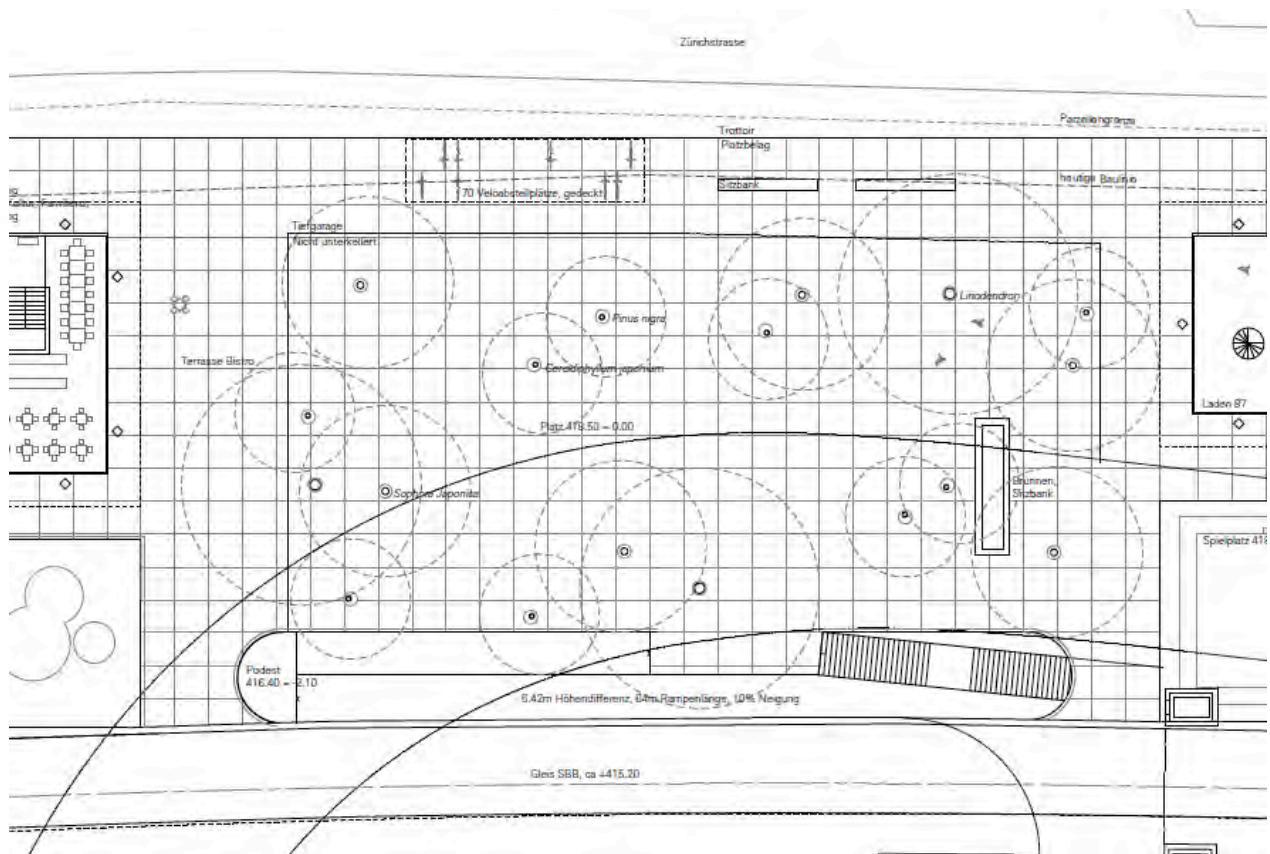


5.6 Freiraum

Platz

Der Freiraum ist als attraktive, verkehrsfreie, öffentliche Fläche auszugestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzung, Bodenbelag, Wasserspiel und Infrastrukturelemente sollen die vielfältige Nutzbarkeit des Platzes unterstützen und z.B. die temporäre Platzierung grösserer, wiederkehrender Nutzungen ermöglichen. Der Platz soll die Höhenlage der Zürichstrasse übernehmen.

Die Detailgestaltung wird in Kenntnis der im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Anregungen im Bauprojekt festgelegt. Ein besonderes Augenmerk wird auch auf den bahnhofsseitigen Abschluss und dessen Wirkung von den Perrons aus gelegt werden.



Bepflanzung

Für die Begrünung des Freiraums sind standortgerechte Baumarten zu verwenden.

Verlängerung Überdachung Oberwachtstrasse

Damit der Platz in Abstimmung auf das Gebäude im Baubereich B besser abgeschlossen werden kann, darf das heutige Portal der Oberwachtstrasse verlängert und umgestaltet werden. Damit wird auch der Lärmschutz verbessert. Die Kosten für diese Massnahme gehen zu Lasten des Verursachers.

5.7 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage	Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt unterirdisch über die Oberwachtstrasse, und zwar über eine neu zu schaffende Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt. Bei der Ausgestaltung des Zufahrtsbauwerks sind die technischen Anforderungen für Ausfahrten gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten. Die Ausgestaltung ist Gegenstand des separaten Teilprojekts BGK Oberwachtstrasse (vgl. Kapitel 3.1). Mit beiden Varianten (Kreisel oder Lichtsignalanlage) wird eine gute Leistungsfähigkeit des Knotens erreicht.
Anlieferung	Entsprechend den Nutzungsabsichten ist von einem untergeordneten Anlieferungsverkehr auszugehen. Die Anlieferung erfolgt ab der Zürichstrasse und wird im Gestaltungsplan nicht näher geregelt.
Angebot in der Tiefgarage	Der Gestaltungsplan ermöglicht den Bau von mindestens 170 jedoch maximal 200 Tiefgaragenparkplätzen. Die Tiefgarage darf den Raum unter der Zürichstrasse beanspruchen. Dadurch bleibt für Baumpflanzungen auf dem Platz genügend durchwurzelbarer Boden bestehen.
Oberirdische Parkplätze	Oberirdisch dürfen zusätzlich maximal zehn Kurzzeitplätze realisiert werden. Im Gestaltungsplan sind dafür drei mögliche Standorte bezeichnet. Die Parkfelder sind gut in die Umgebung zu integrieren.
Öffentlich zugängliches Angebot	Mit Ausnahme der Pflichtparkplätze für die Beschäftigten und Bewohner in den Gebäuden A und B, sind alle Parkplätze öffentlich zugänglich. Das Bewirtschaftungskonzept wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Voraussichtliches Angebot	Die drei Tiefgaragengeschosse des Richtprojekts bieten Platz für rund 180 Parkplätze. Das effektive Angebot wird jedoch erst im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Das Angebot gemäss Richtprojekt leitet sich wie folgt her:

	Reservierte Parkplätze	Öffentlich zugängliche Parkplätze
Ersatz der bisherigen Parkplätze Zürichstrasse		120
Bewohner und Beschäftigte in den Gebäuden A und B ¹⁾	16	
Besucher und Kunden für die Nutzungen in den Gebäuden A und B ¹⁾		34
Realisierung bisher nicht erstellter Parkplätze im Zen- trumsbereich (Ersatzabgabe)		10
Total	16	164 ²⁾

1) Maximales Angebot

Berechnungsbasis:

- Nutzflächen gemäss Richtprojekt
- Abminderung gemäss der kantonalen Wegleitung zur
Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen

2) Zusätzlich dürfen 10 oberirdische Kurzzeitparkplätze erstellt
werden. Diese sind ebenfalls öffentlich zugänglich.

Option Erweiterung

Der Gestaltungsplan ermöglicht es, dass bei Bedarf weitere Tiefgaragen der angrenzenden Grundstücke über das Anschlussbauwerk an der Oberwachtstrasse erschlossen werden. Dadurch würde die Zürichstrasse vom Ziel-/Quellverkehr entlastet. Falls ein Grundeigentümer von diesem Angebot Gebrauch machen will, sind die entsprechenden Rahmenbedingungen (Einkauf, Fahrwegrechte) vertraglich zu regeln. Anschlüsse von weiteren Tiefgaragen setzen eine Bewilligung des Kantons voraus. Im Bewilligungsverfahren wird unter anderem die Leistungsfähigkeit des Anschlusses beurteilt.

Entlüftung Tiefgarage

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 Regelung ist daher im Gestaltungsplan nicht erforderlich.

Zugang Personenunterführung	Die beengte Situation zwischen der Unterführung Oberwachtstrasse und dem Bahnareal schränkt die Grosszügigkeit der Lösungen für den Fuss- und Veloverkehr ein. Zur Verbesserung der Durchlässigkeit und der Komfortsteigerung soll der Zugang zur Personenunterführung SBB mit einer Lift- und Rampenanlage ergänzt werden.
Veloabstellplätze	Für Velos sind an gut zugänglicher Lage mindestens 70 öffentliche Abstellplätze zu realisieren. Die Lage der Abstellplätze wird in Kenntnis der Anregungen aus dem Mitwirkungsverfahren und der kantonalen Vorprüfung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Ver- und Entsorgung	Die Entwässerung hat sich grundsätzlich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Küssnacht zu richten. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Nachweis über die geplante Entwässerung zu erbringen.
Wertstoffsammelstelle	Im neu gestalteten Freiraum auf dem Areal Zürichstrasse ist die bestehende Wertstoffsammelstelle nicht mehr erwünscht. Die Gemeinde sucht für die Anlage einen neuen Standort.

5.8 Umwelt

Energie	Die Neubauten sollen möglichst wenig Energie verbrauchen. Dieses Ziel wird primär durch ein kompaktes Volumen und eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle erreicht.
Mindestanforderung	Die Regelungen im Gestaltungsplan stellen sicher, dass die Gebäudehülle mindestens den Anforderungen des Minergiestandards entspricht. Zudem darf für die Beheizung keine fossile Energie eingesetzt werden.
Gebäudestandard 2011	Die Gemeinde ist Energiestadt „Gold“ und setzt sich für eine nachhaltige Energienutzung ein. Der Gemeinderat hat für gemeindeeigene Bauten den Gebäudestandard 2011 festgelegt. Dieser sieht ein Gesamtpaket an energetischen Massnahmen vor. 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 des Gebäudestandards 2011 im Gestaltungsplan nicht zweckmässig ist.

Ziele / Vorgaben	Beurteilung für die weitere Projektierung
Minergie-Eco anstreben	Da im Untergrund viel graue Energie zum Einsatz kommt, kann das Eco-Label nicht eingehalten werden. Dies ist jedoch nicht eine Folge des ausgewählten Projekts, sondern der Projektvorgabe, rund 180 öffentliche Parkplätze in der Tiefgarage zu erstellen.
Minergie-P anstreben	Die Vorgaben des Minergie-P-Standards stehen zum Teil im Widerspruch zum im Mitwirkungsverfahren gewünschten öffentlichen Ausdruck der Gebäude mit leicht und transparent wirkenden Gebäudefassaden, da Richtung Norden eher geschlossene Fassaden erforderlich wären. Im Rahmen der weiteren Projektierung wird geprüft, ob der Mingerie-P-Standard erreicht werden kann.
Effizienter Elektrizitätseinsatz	Es werden Geräte der höchsten Effizienzklasse beschafft. Diese "Einkaufsvorschriften" können jedoch nicht im Gestaltungsplan geregelt werden.
Erneuerbare Energie	Gemäss Gebäudestandard 2011 müssen mindestens 40% der Gesamtenergie aus erneuerbaren Quellen stammen. In diesem Punkt ist der Gestaltungsplan strenger, da keine fossile Energie eingesetzt werden darf.
Gesundheit und Bauökologie	Im Innenausbau sind Materialien zu verwenden, die ein gesundes Raumklima sicherstellen (z.B. keine Holzverbundstoffe mit Formaldehyd). Bei der weiteren Projektierung ist der Einsatz der grauen Energie zu minimieren.
Bewirtschaftung	Es ist zu 100% Strom aus erneuerbaren Energien zu verwenden (min. 50% Ökostrom). Es ist zwei Jahre nach Betriebsaufnahme eine Erfolgskontrolle mit Kontrollmessungen durchzuführen. Diese Betriebsvorschriften können jedoch nicht im Gestaltungsplan geregelt werden.

Hochwasserschutz

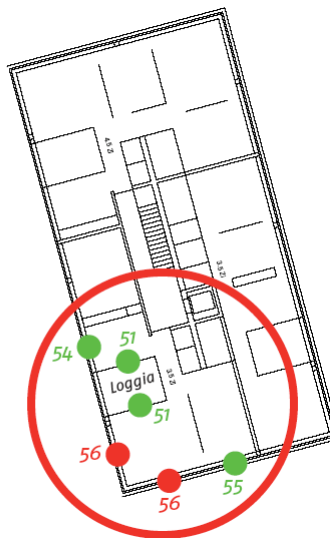


Prüfung von Massnahmen im Rahmen der weiteren Projektierung

Die Zu- und Wegfahrt der 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 der weiteren Projektierung ist zu prüfen, ob Massnahmen zu ergreifen sind.

Da mit dem Gestaltungsplan keine konkreten Schutzmassnahmen vorgeschrieben werden, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich allfällige Massnahmen zu ergreifen.

Lärm



Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Im Gebäude B befinden sich vom 1.OG bis zum 3.OG jeweils drei Wohnungen pro Geschoss.

Das Gebäude B liegt im Immissionsgrenzwertbereich der Oberwachtstrasse. Daher wurde die Lärmsituation genauer untersucht (siehe Analyse Lärmsituation im Anhang).

Die vertiefte Analyse zeigt, dass an der südwestlichen Ecke des Baubereichs B in der Nacht die Immissionsgrenzwerte (IGW) um 1 dB(A) überschritten sind (rote Punkte). 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 (grüne Punkte). Eine Bestimmung im Gestaltungsplan erübrigt sich demnach.

Der detaillierte Nachweis, dass bei allen Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Nichtionisierende Strahlung

Da das Grundstück innerhalb des Planungsgebietes bereits lange vor Inkrafttreten der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) eingezont wurde, kann das Vorhaben grundsätzlich ohne Einschränkungen und Auflagen der NISV umgesetzt werden.

Im Sinne der Vorsorge ist aber trotzdem im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass beim Kinderspielplatz die tieferen Vorsorgegrenzwerte der NISV von 1 μT eingehalten sind.

Gemäss Angaben der SBB, werden die Vorsorgegrenzwerte der NISV von 1 μT ab einem Abstand von ca. 11 m ab Achse des äusseren Gleises auf allen Höhen eingehalten.

Der im Richtprojekt bezeichnete Kinderspielplatz hält diesen Mindestabstand ein.

5.9 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Mit der Publikation der Genehmigung und der Sicherstellung der Finanzierung wird der Gestaltungsplan rechtskräftig.

6. Auswirkungen

Siedlung	Mit dem Privaten Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung wird ein Beitrag zur Aufwertung des Zentrums von Küssnacht geleistet.
Städtebau	<p>Die Baubereiche orientieren sich an den vorhandenen Gebäudedimensionen und führen das bewährte Bebauungsmuster fort.</p> <p>Die bauliche Dichte wird gegenüber der Bau- und Zonenordnung um rund 30% reduziert, was eine rücksichtsvolle Einordnung der neuen Überbauung erleichtert. Im vorliegenden Fall hat die grosszügige Platzgestaltung Vorrang vor der baulichen Verdichtung.</p>
Nutzung	<p>Der Gestaltungsplan ermöglicht die anvisierten Nutzungen. Vorgesehen sind öffentliche Einrichtungen (Bibliothek, Kultursaal etc.), ein Bistro, ein Familienzentrum, Verkaufsflächen sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Diese Nutzungen entsprechen dieser zentralen Lage und tragen zur angestrebten Belebung des Dorfkerns bei.</p> <p>Diese Angaben sind unverbindlich, weil erst das Bauprojekt genauere Angaben zur Nutzung machen wird.</p>
Freiraum	Im ortsbaulich bedeutsamen Areal Zürichstrasse spielt die Qualität des Freiraums eine grosse Rolle. Der Gestaltungsplan leistet dazu einen Beitrag, in dem die geforderten Flächen gesichert werden. Die Detailgestaltung ist in der weiteren Planung festzulegen.
Verkehr	Aufgrund der unterirdischen Erschliessung des Areals über die Oberwachtstrasse wird die Zürichstrasse vom Verkehr entlastet und kann in eine Begegnungszone umgestaltet werden.
Immissionsgrenzwerte	Hauptlärmquellen bleiben die Bahnlinie und die Oberwachtstrasse. Die Bauten sind so angeordnet, dass die künftigen Benutzer wirksam vor diesen Lärmquellen geschützt werden. Die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte wird im Baubewilligungsverfahren sichergestellt.
Energie	Mit dem Gestaltungsplan wird eine effiziente Energienutzung sichergestellt, in dem sinngemäss der Minergiestandard zu erfüllen ist. Weiter wird sichergestellt, dass kein fossiles CO ₂ als Folge der Gebäudeheizung freigesetzt wird.

NISV

Die Belastung der projektierten Bauten mit Nichtionisierender Strahlung wird durch den Gestaltungsplan weder verbessert noch verschlechtert.

Der in der NISV festgelegte Vorsorgegrenzwert kann auch bei Beibehaltung der Freileitungen für alle geplanten Orte mit empfindlicher Nutzung eingehalten werden.

Störfallvorsorge

In der Verfügung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) vom 5.8.2005 ist die Strecke Stadelhofen – Küsnacht – Meilen bezüglich Störfall als unkritisch beurteilt worden. Auf dieser Strecke ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein Störfall mit schweren Schädigungen eintritt, hinreichend klein. Eine Risikoermittlung ist demnach nicht erforderlich.

Hochwasser

Die Oberwachtstrasse und die Personenunterführung liegen in einem Bereich mit einer geringen Hochwassergefährdung. Der Gestaltungsplan weist auf diesen Sachverhalt hin und verpflichtet die Grundeigentümer allfällige Massnahmen zu ergreifen.

Anhang

Regelung der Sachverhalte nach Dokumenten

Sachverhalt	Übergeord. Recht	Bau- ordnung	GP Be- stimmung	GP Bericht Art. 47 RPV	Weisung GV	Separate Projekte
Allgemeines						
Vorgeschichte				I	I	
Zweck			X	I	I	
Geltungsbereich			X	I	I	
Verhältnis zur BZO			X	I		
Bebauung						
Hauptgebäude			X	I		
Besondere Gebäude	X	X	X	I		
Lage und äussere Abmessungen			X	I		
Bauliche Dichte			X	I		
Gewachsener Boden	X		(X)	I		
Gebäudehöhe			X	I		
Gesamthöhe			X	I		
Geschosszahl, anrech. UG/DG		X		I		
Gebäuelänge / Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge	X	X	X	I		
Abstände	X	X		I		
Nutzweise						
Zulässige Nutzung		X	X	I		
Erdgeschossnutzung			X	I		
Raumprogramm Wettbewerb				I		
Gestaltung						
Gesamtwirkung	X		X	I		
Einordnung			X	I		
Richtprojekt			X	I		
Hindernisfreies Bauen	X			I		
Dachgestaltung			X	I		
Tempo 20 Zürichstrasse				I	I	X

X = Festlegung / I = Information

Sachverhalt	Übergeord. Recht	Bau- ordnung	GP Be- stimmung	GP Bericht Art. 47 RPV	Weisung GV	Separate Projekte
Freiraum						
Gestaltungsanforderungen			X	I		
Retention			X	I		
Bepflanzung			X	I		
Spielplatz				I		
Erschliessung						
Zu- und Wegfahrt			X	I		
Parkierung (Anzahl)			X	I		
Parkierung (Lage)			X	I		
Veloabstellplätze			X	I		
Verbreiterung Personenunter- führung				I	I	X
Anschluss Tiefgarage			X	I	I	X
Ver- und Entsorgung						
Wasserversorgung, Abwasser, Entwässerung, Retention				I		X
Elektrizität				I		X
Abfall / Sammelstelle			X	I		X
Versorgungsraum Zürichstrasse			X	I		
Umwelt und Energie						
Lärmschutz	X		X	I		
NIS-Schutz	X		X	I		
Energiestandard			X	I		
Schlussbestimmung und weitere Themen						
Etappierung				I		
Finanzierung						
Kreditbeschlüsse					X	X

X = Festlegung / I = Information

Analyse Lärmsituation



Gemeindeverwaltung Küsnacht, Abteilung Hochbau + Planung
Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht

GEMEINDE: **Küsnacht**
OBJEKT: **Privater GP Zentrumsentwicklung**

ÜBERARBEITETE ANALYSE LÄRMSITUATION

1

Grundlagen

Die Beurteilungspegel aller Lärmarten müssen in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Belastungsgrenzwerte einhalten. Im vorliegenden Fall sind dies die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III).

Nach geltender Praxis im Kanton Zürich muss der Grenzwert zumindest bei dem zur Belüftung des Raumes notwendigen Fenster eingehalten sein. Als massgebender Ermittlungsort gilt demzufolge das am wenigsten lärmexponierte Fenster eines Raumes, sofern dessen Fläche mindestens 5% der Bodenfläche des zu belüftenden Raumes beträgt und sofern es nicht durch eine andere Lärmart über dem Grenzwert belastet ist.

Bezüglich Wohnnutzung gelten alle Räume in Wohnungen als lärmempfindlich, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil (in der Regel < 10 m²), Sanitärräume und Abstellräume.

Bezüglich Betriebsnutzung gelten alle Räume in Betrieben als lärmempfindlich, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm. Es gelten nur am Tag Belastungsgrenzwerte, zudem werden diese gegenüber Wohnnutzung um 5 dB(A) erhöht.

2

Emissionsdaten

2.1 Strassenlärm

Die massgebenden Strassen weisen die folgenden Emissionen auf:

Strasse	<i>L_{r,e}</i> (Tag) [dB(A)]	<i>L_{r,e}</i> (Nacht) [dB(A)]
Oberwachtstrasse (Seestr.–Zürichstr.)*	76.9	69.1
Oberwachtstrasse (Zürichstr.–Alte Landstr.)*	78.8	71.7
Seestrasse (südl. Teil)*	82.6	76.6
Seestrasse (nördl. Teil)*	81.4	75.8
Zürichstrasse (Oberwachtstr.–Zufahrt PP)**	70.9	63.1
Zürichstrasse (Zufahrt Parkplatz–Rosenstr.)***	69.9	62.1
Zürichstrasse (ab Rosenstr.)****	66.9	59.1
Rosenstr.****	66.9	59.1

* Strassenlärm-Informationssystem Kanton Zürich

** Gem. Teilprojekt Verkehr, EBP: ca. 1/4 des Verkehrs der Oberwachtstrasse
-> Reduktion um 6 dB(A)

*** Gem. Teilprojekt Verkehr, EBP: ca. 1/4 des Verkehrs der Oberwachtstrasse,

zudem Signalisation 30 km/h -> Reduktion um 7 dB(A)

**** Gem. Teilprojekt Verkehr, EBP: ca. 1/8 des Verkehrs der Oberwachtstrasse, zudem Signalisation 30 km/h -> Reduktion um 10 dB(A)

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren müssen diese Emissionen um 1 dB(A) erhöht werden.

Bei der Oberwachtstrasse wird im gesamten Abschnitt von der Seestrasse bis zur Zürichstrasse eine Steigung von 2.7% angegeben, was nicht zu einem Steigungszuschlag führt. Effektiv weist das Teilstück nach dem Tunnel aber eine Steigung von ca. 4.3% auf. Dem wird Rechnung getragen, indem die Emissionen in diesem Teilbereich um weitere 0.7 dB(A) erhöht werden.

Massgebend sind damit die folgenden Emissionen:

<i>Strasse</i>	<i>L_{r,e} (Tag)</i> <i>[dB(A)]</i>	<i>L_{r,e} (Nacht)</i> <i>[dB(A)]</i>
Oberwachtstrasse (Seestr.-Tunnel)	77.9	70.1
Oberwachtstrasse (Tunnel-Zürichstr.)	78.6	70.8
Oberwachtstrasse (Zürichstr.-Alte Landstr.)	79.8	72.7
Seestrasse (südl. Teil)	83.6	77.6
Seestrasse (nördl. Teil)	82.4	76.8
Zürichstrasse (Oberwachtstr.-Zufahrt PP)	71.9	64.1
Zürichstrasse (Zufahrt Parkplatz-Rosenstr.)	70.9	63.1
Zürichstrasse (ab Rosenstr.)	67.9	60.1
Rosenstr.	67.9	60.1

2.2 Bahnlärm

Die massgebenden Bahnabschnitte weisen die folgenden Emissionen auf:

<i>Bahn</i>	<i>L_{r,e} (Tag)</i>	<i>L_{r,e} (Nacht)</i>
Küsnacht Goldbach-Überführung Oberwachtstr.*	69.5	58.0
Überführung Oberwachtstr.*/**	71.5	60.0
Überführung Oberwachtstr.-Bhf. Küsnacht*	69.5	58.0
ab Bhf. Küsnacht Richtung Süden*	69.4	58.0

* Emissionsplan2015 SBB

** Brückenzuschlag eventuell ungerechtfertigt, weil Bahn hier nicht wirklich über eine Brücke fährt; Berechnungen trotzdem mit höheren Emissionen durchgeführt.

3

Zonenzugehörigkeit und Empfindlichkeitsstufen

Das Areal ist der 4geschossigen Wohnzone W₄/3.80 zugeordnet, in welcher grundsätzlich die Grenzwerte der ES II gelten. Allerdings liegt eine Gestaltungsplanpflicht vor und in diesem Gestaltungsplan (GP 8) ist die ES III fixiert.

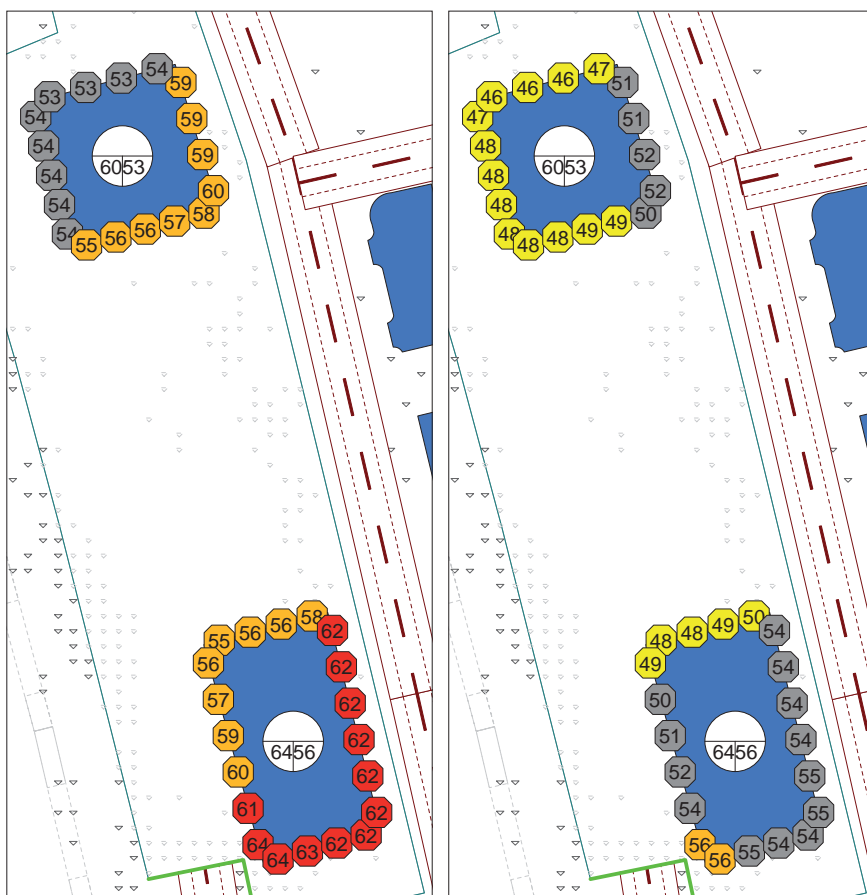
Da das Gebiet als ausreichend erschlossen zu betrachten ist, gelten die IGW gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV). Diese betragen:

	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Wohnnutzung	65	55
Betriebsnutzung	70	-

4

Lärmbelastungen ohne Massnahmen

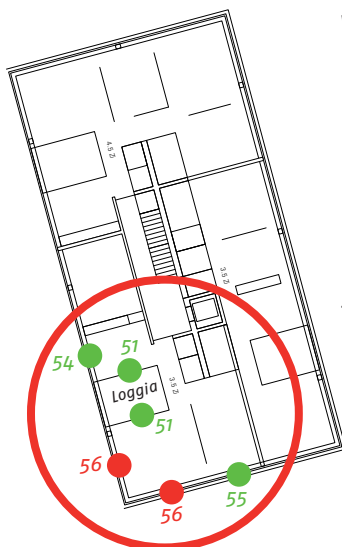
4.1 Strassenlärm



Die nebenstehenden Grafiken zeigen die maximalen Tages- und Nacht-Lärmbelastungen bei den beiden Baubereichen gemäss Gestaltungsplan (links = Tag; rechts = Nacht).

Es ist klar ersichtlich, dass die maximalen Belastungen am Tag 60 dB(A) beim Baubereich A und 64 dB(A) beim Baubereich B betragen. Damit sind die IGW sowohl für Wohn- als auch für Betriebsnutzung auch ohne weitere Massnahmen eingehalten.

In der Nacht betragen die maximalen Belastungen 53 dB(A) beim Baubereich A und 56 dB(A) beim Baubereich B. Damit sind bei Letzterem die IGW für



Wohnnutzung um 1 dB(A) überschritten.

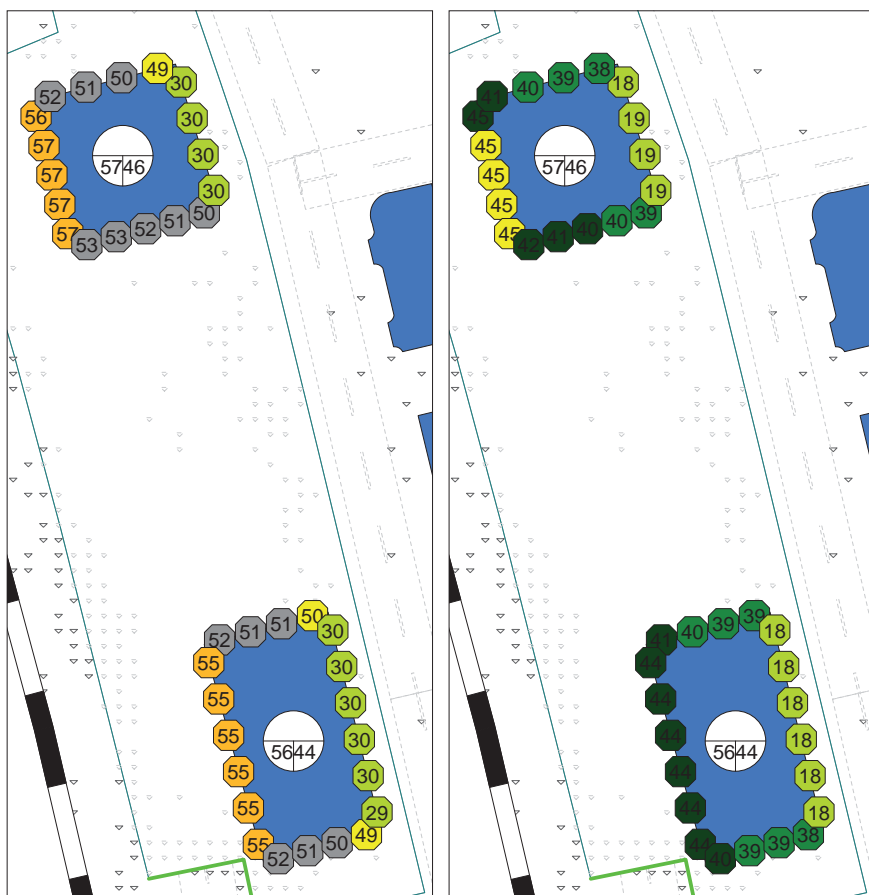
Konkret bedeutet dies, dass die massgebenden IGW bei lärmempfindlichen Wohnräumen, die nur Lüftungsfenster im orange eingefärbten Eckbereich des Baubereiches B haben, überschritten sind.

Der nebenstehende Planausschnitt zeigt ein Wohngeschoss des dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Richtprojektes. Beim Wohnzimmer im Eckbereich sind die Fenster mit den zugehörigen Belastungen beschriftet: Grüne Punkte deuten auf Fenster hin, die als Lüftungsfenster in Frage kommen, weil die Belastungen hier unter dem IGW liegen, während rote Punkte auf IGW-Überschreitungen hinweisen.

Damit ist nachgewiesen, dass auch der Baubereich B problemlos mit der vorgesehenen Wohnnutzung überbaut werden kann.

4.2 Bahnlärm

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die maximalen Tages- und Nacht-Lärmbelastungen bei den beiden Baubereichen gemäss Gestaltungsplan (links = Tag; rechts = Nacht).



(links = Tag; rechts = Nacht).

Es ist klar ersichtlich, dass nirgends eine IGW-Überschreitung vorliegt. Die maximalen Belastungen betragen 57 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht und liegen damit mindestens 10 dB(A) unter den entsprechenden Grenzwerten.

5

Bemerkungen zu möglichen Massnahmen

Über die maximal zu erzielenden Wirkungen von speziellen Lärm-schutzmassnahmen an den Fassaden (Balkone, Erker, Atrien usw.) gibt die Website der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich Auskunft: http://www.tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/moegliche_massnahmen.html.

Kontrollierte Wohnungslüftungen werden nicht als Massnahme zur Einhaltung der Grenzwerte akzeptiert.

6

Bemerkungen zur Strassenverkehrsentwicklung

Nicht näher untersucht wurden die folgenden zwei Punkte:

- Sollte die Tunnelvariante realisiert werden, wird sich die Belastung der Oberwachstrasse deutlich reduzieren. Damit werden höchst wahrscheinlich auch die hier vorliegenden Überschreitungen verschwinden. Andererseits werden sich im Bereich Rosenstrasse je nach Projektverlauf höhere Emissionen ergeben, was aber wohl nicht zu zusätzlichen Problemen führen wird. Da noch offen ist, ob die Tunnelvariante realisiert wird und damit auch nicht in jeden Fall von einer Entlastung der Oberwachstrasse ausgegangen werden kann, wurde dies für die Beurteilungen nicht berücksichtigt.
- Der erste Abschnitt der Zürichstrasse, der als Zufahrt zum heutigen Parkplatz dient, weist heute deutlich höhere Frequenzen auf, als die weiter hinten liegenden Abschnitte, die zudem mit 30 km/h signalisiert sind. Die Zürichstrasse soll nach Realisierung der Überbauung deutlich abklassiert werden, die heutige Zufahrt zum Parkplatz wird nicht mehr benötigt. Die Zufahrt zum Areal selber wird entweder ab dem unterirdischen Teil der Oberwachstrasse oder ab dem neuen Tunnel erfolgen. Damit wird sich hier auf jeden Fall eine Reduktion der Immissionen einstellen und es scheint klar, dass nach der Realisierung der Überbauung auf dem Areal bezüglich Strassenlärm der Zürichstrasse keine Probleme mehr vorliegen werden.

Thalwil, 31. Mai 2013

Ingenieurbüro Andreas Suter



Andreas Suter