

Gemeindeversammlung
Montag, 26. Juni 2017
19.30 Uhr, Heslihalle

Für die Politische Gemeinde können die Akten ab sofort im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei) eingesehen werden: Mo–Fr 8.00–11.30 und 13.30–16.30 (Mo bis 18.00) Uhr; ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (T 044 913 11 35).

Die Jahresrechnung wird als Zusammenfassung gedruckt. Pro Haushalt wird ein Exemplar der Broschüre zugestellt. Weitere Exemplare sowie eine detaillierte Jahresrechnung können im Gemeindebüro bezogen (T 044 913 11 11; info@kuesnacht.ch) oder von der Homepage www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung heruntergeladen werden.

Für die Schulgemeinde können die Akten ab sofort bei der Schulverwaltung, Heinrich-Wettstein-Strasse 18, eingesehen werden: Mo–Do 9.00–12.00 und 13.30–16.30 Uhr; Fr 9.00–12.00 Uhr.

Traktanden der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2017

Politische Gemeinde

1	Abnahme der Jahresrechnung und der Sonderrechnungen 2016	S. 4
2	Netzanstalt Küsnacht / Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2016 / Entlastung der Organe	S. 4
3	Sportanlage Fallacher / Neubau Garderoben / Abnahme Schlussabrechnung	S. 9
4	Siedlungsentwässerungsverordnung / Totalrevision	S. 9
5	Theodor-Brunner-Weg 4 (Zehntentrotte) / Sanierung und Ausbau Garderoben Seeclub Küsnacht / Kreditbewilligung	S. 21
6	Neubau Wohnhaus Freihofstrasse / Genehmigung Projektierungskredit	S. 25
7	Bau- und Zonenordnung / Teilrevision III	S. 28

Schulgemeinde

1	Abnahme der Jahresrechnung 2016	S. 50
2	Schule Goldbach / Umzug und Schulhausprovisorium Schulhaus Erb / Abnahme Schlussabrechnung	S. 50

1

Abnahme der Jahresrechnung und der Sonderrechnungen 2016

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2016 der Politischen Gemeinde zu genehmigen.

Weisung

Zu diesem Geschäft siehe Broschüre «Rechnungen 2016».

2

Netzanstalt Küsnacht / Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung 2016 / Entlastung der Organe

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung der Netzanstalt Küsnacht für das Geschäftsjahr 2016 werden genehmigt.
2. Die Organe der Netzanstalt Küsnacht werden für das Geschäftsjahr 2016 entlastet.

Weisung

1. Die Netzanstalt Küssnacht im achten Betriebsjahr

Langfristige Investitionen in die Infrastruktur

Im Auftrag der Netzanstalt Küssnacht modernisierte und erweiterte die Werke am Zürichsee AG die Infrastrukturen für Wasser, Gas, Strom und Kommunikationsnetz (TV/Internet) mit Bruttoinvestitionen in der Höhe von Fr. 8,4 Mio., was verglichen mit dem Budget nahezu eine Punktlandung bedeutet. Weiter war 2016 das investitionsreichste Jahr seit Gründung der Netzanstalt Küssnacht – nicht nur finanziell, sondern mit 30 km verlegten Rohren und Stromkabeln auch bezüglich der Laufmeter. Das neu erstellte Reservoir Wolentberen trug weiter dazu bei, dass die Wasserinvestitionen überdurchschnittlich hoch ausfielen.

Zwei Faktoren beeinflussten den Abschluss 2016 positiv: Einerseits erfolgte eine ausserordentliche Ausschüttung aus der Beteiligung an der Erdgas Regio AG. Andererseits konnten unter anderem nach Abschluss der Bauarbeiten von grösseren Objekten einmalig namhafte Netzkostenbeiträge fakturiert werden. Diese bewirken entsprechend tiefere Nettoinvestitionen.

Preise und Tarife

Erfreulicherweise sinken 2017 die Energiepreise beim Strom dank der bewährten Beschaffung zu Marktpreisen und entsprechend dem allgemeinen Marktumfeld weiter. Bei den Abgaben verringern sich die Kosten für die Betriebsführung des Schweizer Übertragungsnetzes, hingegen steigt die Abgabe für die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) nochmals an. Gesamthaft sinken die Strompreise. Zugleich wird auf den Preiskomponenten der Netznutzung – mit Ausnahme der Abgaben – wiederum ein Rabatt gewährt. Damit gibt die Werke am Zürichsee AG einen Teil des Gewinns, den sie in den letzten Jahren erwirtschaftet hat, an ihre Kunden zurück. Bei der Wasserversorgung bleiben die Tarife 2017 unverändert. Beim Gas sanken die Preise im Frühjahr 2016 nochmals stark; 2017 steigen sie erstmals wieder. Die Kunden profitieren wie beim Strom von einem Rabatt auf allen Preiskomponenten, auch hier mit Ausnahme der Abgaben. Die CO₂-Abgabe sinkt 2017 leicht.

Baugesuch für die neue Fernwärmezentrale

Nach dem deutlichen Ja zum Fernwärmeprojekt an der Urnenabstimmung vom 22. November 2015 und an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2015 führte die Werke am Zürichsee AG die Planungsarbeiten im Jahr 2016 weiter. Die Projektierungen für das Fernwärmenetz und die Wärmezentrale sowie für das Werkgebäude konnten abgeschlossen werden. Im November reichte die Werke am Zürichsee AG die Baueingabe für das neue Lagergebäude mit Fernwärmezentrale ein. Somit nimmt das Projekt Gestalt an.

Fernwärme, eine zukunftsgerichtete Energieform

Um die Energieeffizienz zu erhöhen und die erneuerbaren Energien zu fördern, verschärfen die Kantone ihre Vorgaben bei Heizungssanierungen. Von besonders grosser Bedeutung für neue und zu sanierende Heizungen sind die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE). Sie werden alle paar Jahre aktualisiert und von der Konferenz kantonaler Energiedirektoren verabschiedet. Mit einem Anschluss ans Fernwärmenetz werden die heutigen Anforderungen bei Weitem erfüllt, und man kann künftigen Vorgaben gelassen entgegensehen.

Werke am Zürichsee AG

Im Berichtsjahr liessen sich die Strukturen und die Kosten weiter zum Vorteil der Kunden, der Netzgesellschaften und der politischen Gemeinden optimieren.

2. Eckzahlen Erneuerung und Ausbau der Infrastruktur

- Elektrizitätsversorgung: Rund 23 km Kabel wurden verlegt. An verschiedenen Transformatorstationen wurden Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.
- Wasserversorgung: Rund 5 km Leitungen wurden verlegt. Das neue Reservoir Wolentberen wurde in Betrieb genommen. Insgesamt ereigneten sich 10 Rohrbrüche in Transportleitungen und 18 Rohrbrüche an privaten Hausleitungen.
- Gasversorgung: Auch für die Gasversorgung werden rund 1.8 km Leitungen verlegt. Das komplette Leitungsnetz wurde mit externen Spezialisten auf Leckagen abgesehen.
- Kommunikationsdienste: Zwecks besserer Performance wurden 15 neue Zellen gebildet. Dadurch konnte die Anzahl Wohneinheiten pro Zelle weiter reduziert werden bei gleichzeitiger Verbesserung der Signalqualität. Das Glasfasernetz wurde um 9 km erweitert.

3. Jahresrechnung

Dank gutem Geschäftsgang wird eine Ertragsbeteiligung im Betrag von Fr. 180'000.– an die Politische Gemeinde Küsnacht ausgeschüttet.

Jahresrechnung und Erläuterungen sind im Anhang dargestellt.

4. Bericht der Revisionsstelle

Nach der Beurteilung durch die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG (PwC) entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften. Die Revisionsstelle empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Empfehlung

Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 11 lit. e) der Statuten der Netzanstalt Küsnacht den Geschäftsbericht und gestützt auf den Revisionsbericht die Jahresrechnung der Netzanstalt Küsnacht für das Geschäftsjahr 2016 geprüft. Er empfiehlt, den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung sowie die Entlastung der Organe zu genehmigen.

Der ausführliche Geschäftsbericht inkl. Jahresrechnung liegt mit den Akten auf, kann im Internet unter www.werkezuerichsee.ch heruntergeladen oder bei der Werke am Zürichsee AG, Telefon 043 222 32 32, bestellt werden.

Anhang: Jahresrechnung Netzanstalt Küsnacht

Bestandesrechnung per 31.12.2016 und 31.12.2015

	31.12.2016	31.12.2015
	Fr.	Fr.
Aktiven		
Finanzvermögen		
Flüssige Mittel	2'873'628.80	4'471'965.74
Übrige Guthaben	236'317.85	89'408.15
Total Finanzvermögen	3'109'946.65	4'561'373.89
Verwaltungsvermögen		
Anlagen Elektrizitätswerk	20'682'801.00	19'050'037.00
Anlagen Wasserwerk	4'848'000.00	2'972'000.00
Anlagen Gasversorgung	648'000.00	275'000.00
Anlagen Kommunikationsdienste	2'040'000.00	1'309'000.00
Beteiligungen	6'381'000.00	6'381'000.00
Total Verwaltungsvermögen	34'599'801.00	29'987'037.00
Total Aktiven	37'709'747.65	34'548'410.89
Passiven		
Fremdkapital		
Kontokorrent Werke am Zürichsee AG	913'714.83	1'009'018.70
Übrige Verpflichtungen	467'897.85	105'334.65
Langfristige Schulden Gemeinde Küsnacht	8'000'000.00	8'000'000.00
Transitorische Passiven	185'000.00	186'000.00
Total Fremdkapital	9'566'612.68	9'300'353.35
Spezialfinanzierungen		
Spezialfinanzierung Elektrizitätswerk	14'192'643.81	13'197'756.16
Spezialfinanzierung Wasserwerk	3'887'752.01	3'228'895.00
Spezialfinanzierung Gasversorgung	4'810'348.45	4'201'153.20
Spezialfinanzierung Kommunikationsdienste	2'252'390.70	1'620'253.18
Total Spezialfinanzierungen	25'143'134.97	22'248'057.54
Eigenkapital		
Dotationskapital	3'000'000.00	3'000'000.00
Total Eigenkapital	3'000'000.00	3'000'000.00
Total Passiven	37'709'747.65	34'548'410.89

Laufende Rechnung 2016 und 2015

	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
	Fr.	Fr.
Aufwand		
Verwaltungsratshonorare	16'000.00	21'000.00
Sachaufwand	194'785.61	245'851.74
Finanzaufwand	40'454.70	62'178.70
Abschreibungen Elektrizitätswerk	800'831.55	875'844.12
Abschreibungen Wasserwerk	1'217'397.53	1'227'140.75
Abschreibungen Gasversorgung	186'953.86	590'949.19
Abschreibungen Kommunikationsdienste	427'552.74	729'629.82
Abgaben an Gemeinwesen	229'068.80	225'661.25
Entschädigungen an Gemeinwesen	180'000.00	180'000.00
Einlagen in Spezialfinanzierungen	2'895'077.43	2'266'149.08
Total Aufwand	6'188'122.22	6'424'404.65
Ertrag		
Finanzertrag	640.25	164.70
Beteiligungsertrag	312'909.17	332'753.70
Ertrag aus Abgaben an Gemeinwesen	229'068.80	225'661.25
Pachtzins Elektrizitätswerk	1'973'203.00	1'778'356.00
Pachtzins Wasserwerk	1'910'328.00	1'994'851.00
Pachtzins Gasversorgung	661'973.00	992'618.00
Pachtzins Kommunikationsdienste	1'100'000.00	1'100'000.00
Total Ertrag	6'188'122.22	6'424'404.65
Investitionsrechnung 2016 und 2015	Fr.	Fr.
Bruttoinvestitionen Elektrizitätswerk	2'753'595.55	3'027'918.12
Bruttoinvestitionen Wasserwerk	3'897'967.90	1'617'829.64
Bruttoinvestitionen Gasversorgung	559'953.86	653'949.19
Bruttoinvestitionen Kommunikationsdienste	1'158'552.74	1'054'629.82
Heraufsetzung Beteiligung Erdgas Regio AG	0.00	29'000.00
Netzkostenbeiträge Elektrizitätswerk	-320'000.00	-199'500.00
Netzkostenbeiträge Wasserwerk	-759'200.00	-448'800.00
Staatsbeiträge Wasserwerk	-45'370.37	-73'888.89
Total Nettoinvestitionen	7'245'499.68	5'661'137.88
Veränderungen Spezialfinanzierungen 2016	01.01.2016	31.12.2016
Spezialfinanzierung Elektrizitätswerk	13'197'756.16	14'192'643.81
Spezialfinanzierung Wasserwerk	3'228'895.00	3'887'752.01
Spezialfinanzierung Gasversorgung	4'201'153.20	4'810'348.45
Spezialfinanzierung Kommunikationsdienste	1'620'253.18	2'252'390.70
Total Spezialfinanzierungen	22'248'057.54	25'143'134.97

Beteiligungen

Werke am Zürichsee AG, Küsnacht: Grundkapital Fr. 5 Mio., Quote 49%. Zweck der Gesellschaft ist die langfristige Versorgung mit Strom, Erdgas, Wasser und Datendiensten.

Erdgas Regio AG, Rapperswil-Jona: Grundkapital Fr. 26,293 Mio., Quote 2.65%. Zweck der Gesellschaft ist die Beschaffung von Erdgas und dessen Transport insbesondere für die Aktionäre, Versorgung ihrer Aktionäre mit Erdgas, Vertretung der Aktionärsinteressen gegenüber Dritten und Erbringung von weiteren erdgasbezogenen Dienstleistungen für ihre Aktionäre.

Sysdex AG, Dübendorf: Grundkapital Fr. 700'000, Quote 7.14%. Zweck der Gesellschaft ist das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich des Energiedatenmanagements für Elektrizitätsversorger, Erdgasversorger und andere infrastrukturbezogene Dienstleister, insbesondere der Betrieb von Informatiksystemen sowie das Erbringen aller damit zusammenhängenden Dienstleistungen inklusive Energieverrechnung, Buchhaltung, Beratung und Zählerfernauslesung für Versorgungsunternehmen als Benützer.

3

Sportanlage Fallacher / Neubau Garderoben / Abnahme Schlussabrechnung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Die Schlussabrechnung betreffend den Neubau zweier Garderoben auf dem Areal des Sportplatzes Fallacher über die Gesamtkosten von Fr. 293'244.85 inkl. MWST, die mit Minderkosten von Fr. 51'755.15 unter dem bewilligten Kredit von Fr. 345'000.– inkl. MWST liegt, wird genehmigt.

Weisung

Zu diesem Geschäft siehe separate Broschüre «Rechnungen 2016».

4

Siedlungsentwässerungsverordnung / Totalrevision

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO) wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, zukünftige Änderungen an der SEVO in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte am 1. März 2012 den generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Küsnacht. Gleichzeitig verfügte die Baudirektion, dass die Verordnungen über die Abwasseranlagen zu revidieren sind und den gesetzlichen Vorgaben angepasst werden müssen. Seit dem Erlass dieser Grundlagen vor rund 20 bis 40 Jahren haben sowohl das Bundesrecht als auch das kantonale Recht verschiedene Änderungen erfahren. Deshalb ist eine neue Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) zu erlassen.

Neu sind in der Verordnung vor allem die Bestimmungen bezüglich Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser und die Retention von Regenwasser geregelt. Ergänzend wird das Gebührenmodell Abwasser neu in der SEVO geregelt und nicht mehr in einer eigenen Verordnung wie bisher. Die Höhe der Gebühren ist nicht Bestandteil der Vorlage.

Für die jährlich wiederkehrende Abwasser-Grundgebühr dient als Grundlage neu das Berechnungsmodell der Werke am Zürichsee AG für die Wassergebühren. Dabei werden künftig die Belastungswerte (Wasserzählergrösse) und nicht mehr die Gebäudekubaturen (Volumen in m³) als Berechnungsbasis verwendet. Die Belastungswerte werden in vier Tarifgruppen unterteilt. Gut ausgenutzte Grundstücke oder Liegenschaften mit hohen Gebäudevolumen und mehreren Wohneinheiten werden entlastet. Die neue Definition der Grundgebühr mittels Tarifgruppen belastet kleinere Gebäude tendenziell höher. Ein grosser Vorteil besteht in derselben Verrechnungsart wie für die Frischwasser-Grundgebühr, was für die Rechnungsempfänger nachvollziehbarer ist. Die Erhebung der Mengengebühr und auch die Anschlussgebühr erfahren keine Änderungen zur aktuellen Gebührenverrechnung.

1. Ausgangslage

Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte am 1. März 2012 den generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Küsnacht. Gleichzeitig verfügte die Baudirektion, dass die folgenden Verordnungen über die Abwasseranlagen den gesetzlichen Vorgaben angepasst werden müssen:

- Verordnung über Abwasseranlagen vom 17. Mai 1993
- Verordnung über Beiträge und Gebühren für Abwasseranlagen vom 14. Juni 1972, revidiert am 11. Dezember 1989

Seit dem Erlass dieser Verordnungen haben sowohl das Bundesrecht als auch das kantonale Recht verschiedene Änderungen erfahren, die nun auf kommunaler Stufe in der neuen Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) zu berücksichtigen sind. Als Basis für deren Ausarbeitung wurden die Musterverordnungen und -reglemente des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) verwendet. Mit der Abstimmung auf die kantonalen Muster-Verordnungen wird gewährleistet, dass durch die kommunalen Erlasse keine Differenzen zu übergeordneten Bestimmungen entstehen und die geltenden Normen eingehalten werden. Projektierende und Bauherrschaften haben den Vorteil, dass innerhalb des Kantons Zürich harmonisierte Bestimmungen gelten. Das erleichtert die Handhabung.

2. Neue SEVO

In der Verordnung sind neu vor allem das Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser und die Retention von Regenwasser geregelt. Derartige Bestimmungen sind zwar bereits im geltenden Recht verankert und werden im baurechtlichen Bewilligungsverfahren bereits angewendet. Die neue Verordnung richtet sich aber verstärkt auf das kantonale und eidgenössische Recht aus und ist präziser geworden. Ergänzend wird das Modell zur Erhebung der Abwassergebühren neu in der SEVO

geregelt und nicht mehr in einer eigenen Verordnung wie bisher. Weitere wesentliche Änderungen sind in der neuen SEVO nicht enthalten.

Ergänzend dienen die Ausführungsbestimmungen und die Technischen Bestimmungen für private Abwasseranlagen dem Vollzug der SEVO in der Gemeinde Küsnacht. Diese Bestimmungen werden durch den Gemeinderat in eigener Kompetenz erlassen.

3. Neues Modell zur Erhebung der Abwassergebühren

Die Abwassergebühren und -beiträge setzen sich wie bisher folgendermassen zusammen:

- Anschlussgebühr (einmalig)
- Benutzungsgebühr (jährlich wiederkehrend), bestehend aus einer Grundgebühr und einer Mengengebühr

Mit der Totalrevision der SEVO wird lediglich die Erhebungsart der Grundgebühr angepasst.

Anschlussgebühr

Die Anschlussgebühr bleibt unverändert. Sie wird einmalig beim Anschluss an die öffentliche Leitung und bei wesentlichen Erweiterungsbauten fällig. Als Berechnungsgrundlage dient die Gebäudeversicherungssumme. Wie bisher beträgt die Anschlussgebühr 0.5% derselben.

Benutzungsgebühr / Grundgebühr

Bei der Benutzungsgebühr handelt es sich um eine jährlich wiederkehrende Entschädigung. Für die Erhebung der Grundgebühr wird neu das Berechnungsmodell der Werke am Zürichsee AG für die Wassergebühren angewendet. Dabei werden künftig die Belastungswerte (Wasserzählergrösse) und nicht mehr die Gebäudekubaturen (Volumen) als Berechnungsbasis verwendet. Die Belastungswerte sind in vier Tarifgruppen (A–D) eingeteilt und werden durch den Gemeinderat festgesetzt. Die Grund- und Mengengebühr wurde per 1. Januar 2017 angepasst bzw. erhöht. Per 1. Januar 2018 ist keine Veränderung der Abwassergebühr vorgesehen. Nachfolgend sind die Belastungswerte der Tarifgruppen ersichtlich:

Tarifgruppen (in Fr. und exkl. MWST)		pro Monat	pro Jahr
- A: Einfamilienhaus (EFH)		27.75	333.–
- B: Mehrfamilienhaus (MFH)	Basispreis	18.125	217.50
	Preis je Wohneinheit	9.625	115.50
- C: Gewerbe, Industrie	Spitzendurchfluss bis 12.5 m ³ /h	75.–	900.–
- D: Gewerbe, Industrie	Spitzendurchfluss ab 12.5 m ³ /h	150.–	1'800.–

Die periodische Anpassung der Gebühren liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Gut ausgenutzte Grundstücke oder Liegenschaften mit hohem Gebäudevolumen und mehreren Wohneinheiten werden entlastet. Die neue Definition der Grundgebühr mittels Tarifgruppen belastet kleinere Gebäude hingegen tendenziell höher. Damit wird berücksichtigt, dass die Erschliessung von Quartieren mit kleineren Liegenschaften im Verhältnis aufwändiger ist.

Ein wesentlicher Vorteil dieses Berechnungsmodells besteht in derselben Verrechnungsart wie für die Frischwasser-Grundgebühr. Für die Rechnungsempfänger ist sie somit besser nachvollziehbar. Entgegen der Empfehlung des Preisüberwachers wird mit diesem Gebührenmodell auf die aufwändige Erhebung einer Regenwassergebühr gemäss dem Anteil von versiegelten und nicht sickerbaren Flächen auf den Grundstücken verzichtet. Der Aufwand für den jährlichen Abgleich der massgebenden Flächen pro Grundstück wäre unverhältnismässig hoch und mit grossem administrativem Aufwand verbunden.

Benutzungsgebühr / Mengengebühr

Die Mengengebühr wird wie bisher pro m³ Frischwasser erhoben (aktuell Fr. 2.85 exkl. MWST).

4. Umsetzung

Die vorliegenden Erlasse wurden von der kantonalen Baudirektion vorgeprüft und für genehmigungsfähig erachtet. Nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung wird die SEVO dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung unterbreitet und per 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt. Auf diesen Zeitpunkt werden alle bisherigen, mit dem neuen Recht in Widerspruch stehenden Vorschriften aufgehoben.

Empfehlung

Der Gemeinderat erachtet die neuen Erlasse als zweckmässig und angemessen. Gleichzeitig tragen diese den heutigen Ansprüchen bezüglich Ökologie und Ökonomie Rechnung. Mit dem Abstützen auf die kantonalen Musterverordnungen ist zudem eine hohe Rechtssicherheit gewährleistet. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb der Gemeindeversammlung, der Vorlage zuzustimmen.

Anhang: Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) der Gemeinde Küsnacht vom 1. Januar 2018

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf § 7 Abs. 2 lit. e des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974, beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

	Art. 1
Sprachregelung	In diesem Reglement gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.
	Art. 2
Gegenstand	Diese Verordnung regelt a. die Siedlungsentwässerung auf dem gesamten Gemeindegebiet, insbesondere die Versickerung, Sammlung, Behandlung und Ableitung von Abwasser b. die Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung.
	Art. 3
Geltungsbereich	¹ Direkt anwendbare Bestimmungen in übergeordneten Erlassen gehen diesem Reglement vor. ² Ein Verweis auf Erlasse oder Regelungen bezieht allfällige Änderungen derselben mit ein. ³ Die Anhänge Ausführungsbestimmungen zur Siedlungsentwässerungsverordnung, Technische Bestimmungen zur Siedlungsentwässerungsverordnung und das Tarifblatt Abwasser sind Bestandteil dieser Verordnung.

Vollzugs- zuständigkeit	<p>Art. 4</p> <p>¹ Der Gemeinderat ist zuständig für den Vollzug dieser Verordnung. Er sorgt insbesondere für</p> <ul style="list-style-type: none"> a. die Planung, die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt der öffentlichen Siedlungsentwässerung b. für die Einhaltung der Vorschriften und Richtlinien zur Reinhaltung der Gewässer bei öffentlichen und privaten Abwasseranlagen c. eine zweckmässige Aufsicht über die Verwaltungsstellen, welche die Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) operativ umsetzen. <p>² Der Gemeinderat kann für bestimmte Vollzugsaufgaben nachgeordnete Verwaltungseinheiten oder mit öffentlichen Aufgaben betraute externe Stellen als zuständig bezeichnen.</p>
Strategische Planung	<p>Art. 5</p> <p>Der Gemeinderat stellt mittels strategischer Planung langfristig die optimale Leistungserbringung der Siedlungsentwässerung sicher. Die strategische Planung stützt sich auf</p> <ul style="list-style-type: none"> a. den Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Küsnacht b. den Generellen Entwässerungsplan auf Verbandsebene (VGEP) des Zweckverbands ARA Küsnacht-Erlenbach-Zumikon c. das finanzielle Führungsinstrument.
Öffentliche und private Abwasser- anlagen	<p>Art. 6</p> <p>¹ Die öffentlichen Abwasseranlagen umfassen</p> <ul style="list-style-type: none"> a. das gemeindeeigene Kanalisationssystem mit allen zugehörigen Einrichtungen wie Regenbecken, Regenüberläufen, Versickerungsanlagen, Pumpwerken, Druckleitungen und Abwasserreinigungsanlagen b. Abwasseranlagen anderer Gemeinden, und Verbände oder anderer öffentlicher Trägerschaften, die von der Gemeinde mitbenutzt werden. <p>² Die privaten Abwasseranlagen umfassen alle im Privateigentum stehenden Einrichtungen zum Versickern, Sammeln, Vorbehandeln, Reinigen und Ableiten von Abwasser von privaten Gebäuden, Anlagen und Grundstücken.</p> <p>³ Die Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation ist Bestandteil der privaten Abwasseranlagen.</p>
Verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser	<p>Art. 7</p> <p>¹ Abwasser aus Gebäuden und von überdeckten Flächen ist generell dem verschmutzten Abwasser zuzuordnen.</p> <p>² Der Gemeinderat regelt aufgrund der Gesetzgebung und der massgebenden Normen und Richtlinien in einem Erlass, ob Regenwasser als verschmutzt gilt.</p>

Anlagen- und
Kanalisationskataster

Art. 8

- ¹ Die Gemeinde führt über das gesamte Gemeindegebiet den Anlagen- und Kanalisationskataster. Dieser informiert über die Eigentumsverhältnisse und bildet die Grundlage für die Ermittlung des Finanzbedarfs der Abwasseranlagen. Er weist die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen und die daran angeschlossenen privaten Abwasseranlagen aus.
- ² Der Anlagen- und Kanalisationskataster der Gemeinde in digitaler oder Papierversion umfasst bei privaten Grundstücken alle Leitungen und übrigen Abwasseranlagen jeder Art.
- ³ Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die Angaben und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für einen aktuellen Kataster erforderlich sind und über den Zustand der Abwasseranlagen Auskunft geben.

Art. 9

Übernahme von privaten
Abwasseranlagen
ins Eigentum der
Gemeinde

- ¹ Die Gemeinde kann auf Begehren oder mit Zustimmung der Berechtigten privat erstellte Abwasseranlagen in ihr Eigentum übernehmen, wenn sie an eine öffentliche Abwasseranlage angeschlossen sind.
- ² Die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie die Inanspruchnahme des Enteignungsrechtes durch die Gemeinde bleiben vorbehalten.
- ³ Die Übernahme in das Eigentum der Gemeinde erfolgt durch besonderen Beschluss des Gemeinderates. Voraussetzung dazu ist die vorgängige Abnahme der Anlagen durch die berechtigte Verwaltungsstelle der Gemeinde.
- ⁴ Die Übernahme erfolgt unentgeltlich. Sie entbindet die Grundeigentümer nicht von der Leistung ausstehender Kostenanteile.
- ⁵ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten.

B. Besondere Pflichten der Grundeigentümer und Inhaber von Abwasseranlagen

Art. 10

Anschlusspflicht

- ¹ Innerhalb der Bauzone und im Bereich der öffentlichen Kanalisation muss das verschmutzte Abwasser von Grundstücken in die Kanalisation mit Anschluss an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage eingeleitet werden.
- ² Erweist sich die Abwasserentsorgung von Grundstücken ausserhalb der Bauzonen für die Betroffenen als unzumutbar, kann sich die Gemeinde an der Finanzierung einer gemeinsamen abwassertechnischen Lösung (z. B. Kanalisationsanschluss) beteiligen.

Art. 11

Anschlusspflicht
bei neu erstellten
Kanalisationen

Schafft der Neubau eines öffentlichen oder privaten Abwasserkanals die Möglichkeit, bestehende Gebäude daran anzuschliessen, sind die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer verpflichtet, den Anschluss dieser Gebäude vorzunehmen. Er ist mit der Erstellung der Kanalisation oder innert nützlicher Frist zu realisieren.

Art. 12

Pflicht zum Unterhalt
und zur Anpassung
privater Abwasseranlagen

- ¹ Die Eigentümerinnen und Eigentümer der privaten Abwasseranlagen haben dafür zu sorgen, dass die Anlagen baulich und betrieblich in einwandfreiem Zustand sind. In den Grundwasserschutzzonen sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglementes zu beachten.
- ² Bestehende private Abwasseranlagen sind zulasten der Eigentümerinnen und der Eigentümer an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzupassen
 - a. bei erheblichen Erweiterungen in der Gebäudenutzung oder der Produktion
 - b. bei wesentlichen Umbauten der angeschlossenen Gebäude oder Änderungen der Produktionsart
 - c. bei gebietsweisen Sanierungen privater Abwasseranlagen
 - d. bei baulichen Sanierungen der öffentlichen Kanalisation im Bereich der Anschlussstelle
 - e. bei Systemänderungen am öffentlichen Kanalisationsnetz
 - f. bei Missständen.
- ³ Zum Schutz der Gewässer ordnet die Gemeinde wo notwendig geeignete Massnahmen zu Retention von Regenwasser auf der Liegenschaft an. Die Kosten sind durch den Eigentümer zu tragen.

Art. 13

Nutzung von
Regenwasser und
von Wasser aus eigenen
Quellen

- ¹ Wird Regenwasser oder Wasser aus eigener Quelle für den Betrieb der sanitären Einrichtungen einer Liegenschaft oder für andere abwassererzeugende Tätigkeiten verwendet, muss der Nutzer die Abwassermenge nachweisen, die durch den Wasserverbrauch erzeugt wird. Die erforderlichen Wasserzähler sind auf Kosten des Nutzers einzubauen.
- ² Fehlt dieser Nachweis, setzt der Gemeinderat die Benutzungsgebühren aufgrund von Erfahrungswerten fest.

C. Kontrollen und Bewilligungen

Art. 14

Kontrollen

- ¹ Der Gemeinderat sorgt im Rahmen seiner Aufsichtspflicht für die periodische Kontrolle der öffentlichen und privaten Abwasseranlagen und für die Behebung von Missständen. Die Kosten für die Zustandserhebungen werden durch die Abwassergebühren finanziert.
- ² Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken müssen den Kontrollorganen jederzeit den ungehinderten Zugang zu den Anlagen ermöglichen.

Bewilligungs-
tatbestände

Art. 15

- ¹ Eine kommunale Bewilligung ist erforderlich für
 - a. die Erstellung, Sanierung, Erneuerung, Erweiterung oder Aufhebung von Abwasseranlagen
 - b. die Wärmeentnahme aus dem Abwasser sowie die Wärmerückgabe ins Abwasser der privaten und öffentlichen Kanalisationen
 - c. die Regenwassernutzung für den Betrieb der sanitären Einrichtungen einer Liegenschaft oder für andere abwassererzeugende Tätigkeiten
 - d. jede Änderung der Nutzung von Bauten und Anlagen, die auf Menge und Beschaffenheit des Abwassers einen Einfluss haben kann
 - e. die Einleitung von Abwasser in öffentliche Gewässer.
- ² Behält das übergeordnete Recht eine kantonale Bewilligung vor, leitet die Gemeinde das Gesuch an die zuständige kantonale Stelle weiter.

D. Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung

Grundsätze

Art. 16

- ¹ Zur Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung erhebt die Gemeinde Abwassergebühren. Die Höhe der Gebühren ist so anzusetzen, dass der Ertrag sämtliche Kosten der öffentlichen Siedlungsentwässerung deckt, insbesondere jene für die Erstellung, Optimierung, Erneuerung und Erweiterung sowie den Betrieb und Unterhalt der Anlagen.
- ² Alle Eigentümer von Grundstücken, Liegenschaften und Anlagen, die Anlagen der öffentlichen Siedlungsentwässerung beanspruchen, sind gebührenpflichtig.
- ³ Werden aus den Abwassergebühren weitere Massnahmen, etwa für den Gewässerschutz oder Gewässerunterhalt, finanziert, sind die Gebühren entsprechend zu erhöhen.
- ⁴ Die Gemeinde erstellt und unterhält ein finanzielles Führungsinstrument mit dem Ziel, eine ausreichende und dauerhafte Finanzierung und Gebührenplanung für die öffentliche Siedlungsentwässerung sicherzustellen. Mit diesem Instrument sind die erforderlichen Aufwendungen und Erträge für die nächsten 15 Jahre zu ermitteln und zu planen.

Art. 17

Abwassergebühren
und -beiträge

Die Gemeinde erhebt

- a. Mehrwertbeiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, deren Grundstücke durch die Feinerschliessung einen Mehrwert erfahren
- b. Anschlussgebühren für den Anschluss von Grundstücken, Gebäuden oder Anlagen an die öffentliche Siedlungsentwässerung
- c. Benutzungsgebühren für die Ableitung von Abwasser in die öffentliche Siedlungsentwässerung.

Art. 18

Bemessung der Mehrwertbeiträge

Die Bemessung der Mehrwertbeiträge richtet sich nach §§ 42 ff. Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974 (LS 711.1).

Art. 19

Bemessung der Anschlussgebühr

¹ Die Anschlussgebühr wird nach der Gebäudeversicherungssumme der angeschlossenen Gebäude bemessen. Die Gebäudeversicherungssumme berechnet sich wie folgt:

Gebäudeversicherungssumme = Basiswert × Teuerungsfaktor des Anschlussjahres

² Werden Grundstücke mit Anlagen, für die keine Gebäudeversicherungssumme ermittelt werden kann (wie Parkplätze oder andere befestigte Flächen, Schwimmbäder usw.), an die öffentliche Siedlungsentwässerung angeschlossen, setzt der Gemeinderat die Anschlussgebühr nach Art und Menge des anfallenden Abwassers fest.

³ Bauliche Werterhöhungen am Gebäude wie Innen- und Dachausbauten sowie Vergrößerungen des umbauten Raumes unterliegen der Gebührenpflicht zu den Ansätzen gemäss Absatz 1.

Art. 20

Weitere Bestimmungen zur Anschlussgebühr

¹ Mit der Erteilung der Bau- beziehungsweise Kanalisationsanschlussbewilligung kann die Anschlussgebühr in Form eines zinsfreien Bardepots sichergestellt werden. Die Anschlussgebühr wird nach der Erstellung des Kanalisationsanschlusses aufgrund der Schlussabrechnung endgültig und über das Depot des ausgeführten Bauvorhabens in Rechnung gestellt.

² Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Anschluss eines Grundstücks, eines Gebäudes oder einer Anlage an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen. Weigert sich ein Grundeigentümer, seine Liegenschaft anzuschliessen, sind die Gebühren geschuldet, sobald der Anschlussentscheid rechtskräftig ist.

³ Wird ein Gebäude abgebrochen oder durch Brand oder andere Ereignisse zerstört und wird an dessen Stelle innert 10 Jahren ein Neubau errichtet, wird, sofern bereits früher die Anschlussgebühr erhoben wurde, die ursprünglich geleistete Zahlung bei der Festsetzung der neuen Anschlussgebühr angerechnet (Basiswert Neubau abzüglich Basiswert der zerstörten Gebäude). Die Rückerstattung bereits früher bezahlter Anschlussgebühren ist ausgeschlossen.

⁴ Für Betriebe mit besonders hohem Abwasseranfall kann der Gemeinderat eine spezielle, erhöhte Anschlussgebühr erheben, die sich an den zusätzlich entstehenden Kosten für Entsorgung und Reinigung (Grenzkosten) orientiert.

Bemessung der
Benutzungsgebühr

Art. 21

¹ Die Benutzungsgebühr ergibt sich aus der Summe der zwei Komponenten:

- a. Grundgebühr pro Monat, in Abhängigkeit der installierten Wasserzählergrösse Q_D der Werke am Zürichsee (bzw. der Summe derselben bei mehreren Wasserzählern) und
- b. Mengengebühr aufgrund des genutzten (Trink-) Wassers (Verbrauch in Kubikmetern [m^3]), unabhängig von der Bezugsquelle.

² Der Ertrag aus der Grundgebühr soll in der Rechnung der öffentlichen Siedlungsentwässerung ungefähr ein Drittel des Gesamtertrages der Benutzungsgebühren erreichen. Der restliche Ertrag (zwei Drittel) soll aus der Mengengebühr geschöpft werden.

³ Die Gebühren ergeben sich auf der Basis der jeweils gültigen nachfolgenden Tarifgruppen für den Wassertarif der Werke am Zürichsee sowie des Tarifblatts Abwasser der Gemeinde Küsnacht unter allfälliger Berücksichtigung von Art. 22.

Gebühren	Grundlage: Abwassertarif Küsnacht ⑩	Abwassertarif ① exkl. MWST
Grundgebühr pro Monat	Tarifgruppe A: Einfamilienhäuser ② / Nebengebäude / Garagen / Scheunen / Messschächte etc. ③	Basispreis ②
	Tarifgruppe B: Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Gewerbe / Dienstleistungen	Basispreis ② Preis je Einheit ④
	Tarifgruppe C: Gewerbe / Dienstleistungen / Industrie bis $Q_D = 12.5 \text{ m}^3/\text{h}$ ③	Basispreis ②
	Tarifgruppe D: Gewerbe / Dienstleistungen / Industrie ab $Q_D = 12.6 \text{ m}^3/\text{h}$ ③	Basispreis ②
	Tarifgruppe E: Zusätzliche Messstellen (Gesuch notwendig)	
Mengengebühr	Einheitspreis pro m^3 Wasser (Verbrauchspreis)	

⑩ Aktueller Abwassertarif Küsnacht – Allgemein

① Auf der Rechnung wird die Mehrwertsteuer (MWSt) separat ausgewiesen.

② Je Hausnummer

③ Je Wasserzähler (Q_D = Spitzendurchfluss)

④ Kumulierbarer Rabatt von 1% ab 2 Wohn-/Betriebseinheiten gemäss Tabelle im Anhang zu ⑩

Art. 22

Weitere Bestimmungen zur Benutzungsgebühr

- ¹ Benutzer können mit höheren Gebühren belastet werden, wenn sie Abwasser ableiten, das gegenüber häuslichem Abwasser eine erheblich höhere Konzentration, Schmutzstofffracht oder eine wesentlich andere Zusammensetzung aufweist. Die Berechnung der Zuschlagsfaktoren erfolgt nach Anhang B «Berechnung der Zuschlagsfaktoren für Industrie und Gewerbe» der VSA/FES-Richtlinie «Finanzierung der Abwasserentsorgung» (jeweils aktuelle Ausgabe).
- ² Fehlen Angaben zur Verbrauchsmenge, wird als Mengengebühr ein Pauschalbetrag eingesetzt, der auf Erfahrungswerten des Wasserverbrauchs für ähnliche Bauten und Anlagen basiert. Fehlen entsprechende Werte, wird der Abwasseranfall mittels einer Stichprobe ermittelt und der Pauschalbetrag über den Zeitraum des Abwasseranfalls bestimmt.
- ³ Weist ein Wasserbezüger nach, dass er das bezogene Wasser rechtmässig zu einem wesentlichen Teil nicht in die Siedlungsentwässerung ableitet, kann die Mengengebühr reduziert werden.
- ⁴ Weist die Liegenschaft keinen (Trink-)Wasseranschluss auf, wird pro Liegenschaft (je Hausnummer) eine jährliche Mindestgebühr (Grund- und Mengengebühr) erhoben.
- ⁵ Bei erhöhtem administrativem Aufwand (z.B. Ratenzahlungen, wiederholter Einzahlung von Fehlbeträgen usw.) kann die zuständige Behörde dem Verursacher die zusätzlich anfallenden Aufwendungen nach dem Gebührenreglement der Gemeinde in Rechnung stellen.

Art. 23

Schuldner

Gebührensschuldner ist bei allen Gebühren der Grundeigentümer, der Baurechtsnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümer zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung.

Art. 24

Rechnungsstellung und Fälligkeit

- ¹ Alle Gebühren werden 30 Tage nach Zustellung der Rechnung fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird der Schuldner gemahnt. Ab Datum der Mahnung ist ein Verzugszins von 5% geschuldet (§ 29a Verwaltungsrichtspfleugesetz).
- ² Die Benutzungsgebühr wird mindestens jährlich in Rechnung gestellt. Akontorechnungen sind zulässig. Die Rechnung kann in Form einer Verfügung eröffnet werden.
- ³ Die nachträgliche Richtigstellung von Irrtümern und Fehlern innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfristen bleibt vorbehalten.

E. Haftungs- und Schlussbestimmungen

	Art. 25
Haftung	<p>¹ Die Bewilligungs- und Kontrolltätigkeit der Behörden entbindet weder die Eigentümer noch die Inhaber und Betreiber von Abwasseranlagen von ihren rechtlichen Verpflichtungen.</p> <p>² Aus der Mitwirkung der Gemeinde entsteht keine über die gesetzliche Haftung hinausgehende Haftung der Gemeinde.</p> <p>³ Der Verursacher haftet für sämtliche Kosten aus der rechtswidrigen</p> <ol style="list-style-type: none">Nutzung der öffentlichen SiedlungsentwässerungEinleitung von Abwässern in die öffentliche Siedlungsentwässerung. <p>⁴ Zu diesen Kosten gehören neben den Kosten für die Schadensbewältigung und Schadensbehebung auch zusätzliche Unterhalts- und Betriebsaufwendungen.</p>
	Art. 26
Rechtsschutz	Der Rechtsschutz richtet sich nach dem Gemeindegesetz, dem Verwaltungsrechtspflegegesetz, dem Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz sowie dem Planungs- und Baugesetz.
	Art. 27
Rechtsetzungsbefugnisse	<p>¹ Der Gemeinderat erlässt Ausführungs- und Technische Bestimmungen zur vorliegenden Verordnung und regelt insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none">den Vollzug des Abwasserrechts auf dem Gemeindegebietdie Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und Inhabern von Gebäuden und Anlagen sowie der Gemeinde zur dauerhaften Sicherung einer technisch einwandfreien Siedlungsentwässerungdie Gebührentarife, soweit sie nicht in dieser Verordnung geregelt sind sowie die Festsetzung der Mehrwertbeiträge. <p>² Die Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.</p>
	Art. 28
Inkrafttreten	<p>¹ Das Reglement tritt am 1. Januar 2018 in Kraft.</p>
	Art. 29
Aufgehobene Erlasse	Mit Inkrafttreten gelten folgende Erlasse als aufgehoben:

Von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2017 (GV-[Beschluss-Nr.]) und vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, am [Datum] (Verfügung-Nr. [Beschluss-Nr.]) genehmigt.

Die Ausführungsbestimmungen zur Siedlungsentwässerungsverordnung und die Technischen Bestimmungen für private Abwasseranlagen können im Rahmen der Aktenaufgabe oder unter www.kuesnacht.ch > Dienstleistungen > Bau und Strassen > Abwasseranlagen > Neue SEVO eingesehen werden.

5

Theodor-Brunner-Weg 4 (Zehntentrotte) / Sanierung und Ausbau Garderoben Seeclub Küsnacht / Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Für den wertvermehrenden Anteil der Sanierung der Garderoben und der Clubräume des Seeclubs Küsnacht in der Liegenschaft Theodor-Brunner-Weg 4 (Zehntentrotte) wird ein Kredit von Fr. 391'000.– inkl. MWST bewilligt.
2. Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbedingten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (Juni 2016) und der Bauvollendung entstehen.

Weisung

1. Ausgangslage

Die Zehntentrotte ist ein überkommunales Schutzobjekt und dient dem Seeclub Küsnacht seit der Gründung im Jahr 1934 als Bootshaus. Seither wurden verschiedentlich Aus- und Umbauten realisiert sowie Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle ausgeführt.

Die Zehntentrotte hat sich als Standort für den Club bewährt. Allerdings ist das Gebäude sanierungsbedürftig und genügt den feuer- und baupolizeilichen Vorschriften nicht mehr. Auch deckt die bestehende Infrastruktur die heutigen Bedürfnisse des Vereins nur noch teilweise ab. Insbesondere die Garderoben entsprechen den heutigen Anforderungen nicht mehr.

2. Mitgliederbestand und Aktivitäten des Seeclubs Küsnacht

Der Seeclub Küsnacht hat sich in den letzten Jahren erfreulich entwickelt. Die Mitgliederzahl (insbesondere der Anteil weiblicher Mitglieder) steigt stetig; aktuell rudern total 263 Personen aktiv:

Kategorien	Anzahl	Wohnorte	Anzahl
Aktive Frauen	97	Küsnacht / Forch	98
Aktive Männer	122	Erlenbach	11
Junioren (bis 18 Jahre)	27	Zumikon	11
Juniorinnen (bis 18 Jahre)	17	Zollikon / Zollikerberg	43
		Herrliberg	16
		Meilen	29
		Stadt Zürich	29
		übrige Orte	26
Total	263	Total	263

(Quelle: Seeclub Küsnacht; weiter gehören dem Club rund 100 Passivmitglieder an; Stand Ende Dezember 2016)

Die Clubaktivitäten sind vielfältig und decken die Bedürfnisse unterschiedlicher Interessen- und Altersgruppen ab. Es gibt kaum eine Regatta oder einen Rudersportanlass in der Schweiz, an welchen keine Mitglieder des Seeclubs vertreten sind. Auch an vielen internationalen Veranstaltungen nehmen immer wieder Mitglieder aller Alters- und Leistungsklassen teil. Wohl am aktivsten sind die Juniorinnen und Junioren, welche je nach Interesse und Talent in eine Breitensport- oder in zwei Regattagruppen eingeteilt sind. Bei der Juniorenarbeit wird der Club von einem professionellen Trainer unterstützt, welcher auch die Regattagruppen leitet.

3. Projekt

Es sind verschiedene Anpassungen nötig, um die geltenden feuer- und baupolizeilichen Vorschriften einzuhalten. Für den Fluchtweg wird im Tor der Südfassade eine Tür eingeschnitten, welche als Notausgang für die Bootshalle dient. In der Ostfassade wird ein bestehendes Fenster durch eine Türe ersetzt, um den direkten Zugang zu den Garderoben bzw. den Räumen des Seeclubs zu gewährleisten. Die Holztreppe, welche das Erdgeschoss mit den Obergeschossen verbindet, muss durch eine Stahlkonstruktion ersetzt werden. Weiter entsprechen verschiedene technische Installationen wie Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlagen den heutigen Anforderungen und Vorschriften nicht und sind deshalb zu ersetzen. Sowohl die kommunale Baukommission wie auch die kantonale Denkmalpflege haben die erforderliche Baubewilligung mit den üblichen Bedingungen und Auflagen erteilt.

Um die Garderobensituation zu verbessern, wird die Raumeinteilung im Erd- und im Obergeschoss optimiert. Die neue Einteilung ergibt genügend Platz für geschlechtergetrennte Garderoben-, Duschen- und WC-Anlagen. Damit werden die berechtigten Bedürfnisse des Clubs abgedeckt.

4. Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Thyès Architekten AG, Küsnacht vom 13. Juni 2016 belaufen sich die Gesamtkosten auf Fr. 970'000.– (Genauigkeitsgrad nach SIA 102 +/- 10%; inkl. MWST). Die Kosten gliedern sich gemäss BKP (= Baukostenplan) wie folgt:

BKP Nr.	Unterhalt Fr.	Wertvermehrung Fr.
21 Rohbau 1	83'500.–	69'500.–
22 Rohbau 2 (Fenster/Türen, Spengler, äussere Malerarbeiten)	38'800.–	19'200.–
23 Elektroanlagen (Elektroinstallationen, Brandmeldeanlage)	27'000.–	43'000.–
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage (Heizungs- und Lüftungsinstallationen)	44'900.–	32'200.–
25 Sanitäranlagen (Sanitärinstallationen, Apparate, Kücheneinrichtung)	63'000.–	28'000.–
27 Ausbau 1 (Gipsarbeiten, Schreinerarbeiten, Schliessanlage)	61'200.–	35'300.–
28 Ausbau 2 (Boden-/Wandbeläge, innere Malerarbeiten, Baureinigung)	95'500.–	57'000.–
29 Honorare (Architekt, Ingenieure, Bauphysiker)	111'200.–	71'300.–
42 Gartenanlagen (Gärtnerarbeiten, Bodenbeläge, Bepflanzungen)	15'500.–	15'500.–
51 Bewilligungen, Gebühren, Nebenkosten (Bewilligungen, Vervielfältigungen, Versicherungen)	9'100.–	6'000.–
90 Möbel, Ausstattung (Möbel, Garderoben, Geräte)	27'800.–	12'100.–
Rundung	1'500.–	1'900.–
Total inkl. 8% MWSt.	579'000.–	391'000.–

Die Unterhaltsarbeiten und Massnahmen, welche dem bestimmungsgemässen Gebrauch der denkmalgeschützten Liegenschaft bzw. dem Werterhalt dienen, gelten als «gebundene Ausgabe» im Sinn von § 121 Gemeindegesetz. Die Kompetenz, Kredite für gebundene Ausgaben zu bewilligen, liegt beim Gemeinderat bzw. bei Kommissionen mit selbständiger Verwaltungsbefugnis. Im vorliegenden Fall bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 579'000.–. Für die wertvermehrenden Arbeiten von insgesamt Fr. 391'000.– liegt die Kreditkompetenz beim Souverän.

5. Beiträge

Der Seeclub Küsnacht beteiligt sich mit einem Beitrag von insgesamt Fr. 150'000.– an den wertvermehrenden neuen Ausgaben. Davon werden dem Club Fr. 9'000.– für Vorleistungen bei der Projektierung angerechnet. Für den Restbetrag von Fr. 141'000.– wird ihm ein zinsloses Darlehen gewährt. Vertraglich ist vereinbart, dass der Darlehensbetrag ab dem Jahr 2019, in jährlichen Tranchen von mindestens 10%, bis spätestens Ende Dezember 2028 vollständig zurückbezahlt wird. Das Darlehen ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen als Ausgabe zu betrachten und dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Das Darlehen wird vom Gemeinderat bewilligt.

Weiter kann ein Beitrag in noch unbekannter Höhe aus dem kantonalen Sportfonds erwartet werden, welcher der Gemeinde als Bauherrin zugutekommt. Da das Darlehen ungesichert ist und die Höhe des Beitrags aus dem Sportfonds nicht bekannt ist, können die beiden Beiträge bei der Kreditbewilligung nicht berücksichtigt werden.

Netto verbleiben der Gemeinde für wertvermehrende Ausgaben Kosten von Fr. 250'000.–.

6. Investitionsfolgekosten

Gestützt auf § 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt vom 10. Oktober 1984, Stand 1. Oktober 2013, berechnen sich die Investitionskosten, welche die Laufende Rechnung der Gemeinde jährlich wiederkehrend belasten, wie folgt:

Kapitalfolgekosten (Abschreibung/Verzinsung): 10% der Nettoinvestition (Fr. 391'000.– abzüglich Beitrag Seeclub von Fr. 141'000.– = Fr. 250'000.–)	25'000.–
Betriebliche Folgekosten: 2% der Bruttokosten	7'820.–
Reinigungskosten (durch eigenes Personal oder Reinigungsunternehmen)	8'000.–
Total jährlich wiederkehrend	32'820.–

Empfehlung

Das vielseitige Angebot des Seeclubs Küsnacht richtet sich an Sportbegeisterte aller Altersstufen und wird von diesen gerne und häufig genutzt. Damit leistet der Verein einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag, auch bezüglich Gesundheitsprävention. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, den Kredit für die Sanierung der Vereinsräumlichkeiten und Garderoben zu bewilligen.

Neubau Wohnhaus Freihofstrasse / Genehmigung Projektierungskredit

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Projektierung des Neubaus eines Wohnhauses für soziale Zwecke auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11'782 an der Freihofstrasse wird ein Kredit von Fr. 420'000.– inkl. MWST bewilligt.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Das Angebot an Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner mit geringen Einkommen ist in Küsnacht knapp bemessen. Auch für solche, deren finanzielle Mittel nicht für die Bestreitung der Lebenshaltungskosten ausreichen und die deshalb mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden müssen, finden sich kaum zahlbare Wohnungen. Der Gemeinderat möchte deshalb auf dem Gemeindegrundstück an der Freihofstrasse einen Neubau erstellen, um diese Situation zu verbessern.

Entsprechend den Submissionsvorschriften wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren öffentlich ausgeschrieben. Aus 37 eingereichten Bewerbungen wurden drei Generalplaner-Teams zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen.

Gestützt auf die umfassende Beurteilung der eingereichten Projektbeiträge erteilte der Gemeinderat der Peter Moor GmbH Architekt ETH/SIA, Zürich, den Auftrag, ihr Projekt «Zweiheit» weiter zu bearbeiten. Das Projekt umfasst einen zweiteiligen, rechteckigen Baukörper mit insgesamt 23 Wohnungen (dreizehn 2-1/2-Zimmer à 40 m², sechs 3-1/2-Zimmer à 76 m² und vier 4-1/2-Zimmer à 95 m²). Die Grundrisse der Wohnungen sind zweckmässig, deren Ausstattung einfach und der geplante Bau fügt sich gut in die bestehende Bebauungssituation ein.

Die Bewilligung des Ausführungskredits ist für März 2018 an der Urne vorgesehen. Vorausgesetzt, der Kredit wird bewilligt und gegen die Baubewilligung werden keine Rechtsmittel ergriffen, ist mit dem Baubeginn im Frühling 2019 zu rechnen. Bei einer Bauzeit von rund zwei Jahren können die Wohnungen im Frühjahr 2021 bezogen werden.

1. Ausgangslage

Im Jahr 1999 liess der Gemeinderat auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11'782 ein Wohnhaus für Asylsuchende projektieren. Wegen der rückläufigen Zahl Asylsuchender wurde das Projekt letztlich nicht weiterverfolgt. Im Jahr 2010 wurde das Projekt mit Blick auf den knappen Wohnraum für soziale Zwecke aktualisiert und der Baubehörde zur Bewilligung eingereicht.

Mit der Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung vom 24. September 2012 bewilligte, änderten sich auch bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 11'782 die baurechtlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund des neu eingefügten Artikels 19b kann unter Einhaltung von qualitativen Bedingungen im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusätzliches Bauvolumen realisiert werden. Die Nutzungsanalyse zeigte, dass auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11'782 statt rund 3'800 m³ ca. 4'500 m³ Bauvolumen realisiert werden kann.

Der Gemeinderat entschied deshalb, das Projekt aus dem Jahr 2010 nicht weiterzuverfolgen, sondern ein Projekt ausarbeiten zu lassen, welches die neuen baurechtlichen Voraussetzungen berücksichtigt.

2. Studienauftrag

Für die Durchführung eines Studienauftrages im selektiven Verfahren bewilligte der Gemeinderat im März 2016 einen Kredit von Fr. 170'000.–. Im zweiten Semester 2016 wurde der entsprechende Wettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Gesucht wurden Generalplaner-Teams, welche die gestalterisch anspruchsvolle Projektaufgabe gut zu lösen im Stande sind. Die Teams hatten folgende Leistungen anzubieten: Architektur (inkl. Kostenplanung), Bauingenieur (Statik), Medienplaner (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär usw.) sowie Landschaftsarchitektur.

Auf die öffentliche Ausschreibung hin bewarben sich 37 Teams. Gestützt auf die eingehende Prüfung der Bewerbungen wurden drei Teams eingeladen, Überbauungsstudien auszuarbeiten. Das Beurteilungsgremium hat die drei Projektbeiträge gestützt auf die im Projektierungsprogramm festgelegten Kriterien beurteilt:

- Ortsbauliche Eingliederung/Volumetrie
- Erfüllen des Raumprogramms/Wohnungsmix
- Betriebliche Qualität
- Wirtschaftlichkeit
- Architektonischer Ausdruck
- Gestaltung der Freiflächen und Erschliessungen
- Nachhaltigkeit – Umwelt
- Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften

Nach eingehender Prüfung der Beiträge wurde dem Gemeinderat empfohlen, das Generalplaner-Team der Peter Moor GmbH Architekten ETH/SIA mit der Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens zu beauftragen. Das Projekt «Zweiheit» umfasst einen zweiteiligen, rechteckigen Baukörper mit insgesamt 23 Wohnungen (dreizehn 2-1/2-Zimmer à 40 m², sechs 3-1/2-Zimmer à 76 m² und vier 4-1/2-Zimmer à 95 m²). Die Grundrisse der Wohnungen sind zweckmässig und deren Ausstattung einfach. Sämtliche Wohnungen werden hindernisfrei erstellt, so dass sie auch für ältere Menschen geeignet sind. Der geplante Bau fügt sich gut in die bestehende Bebauungssituation ein.

3. Autoeinstellhalle / Tiefgarage

Aufgrund des einzuhaltenden Strassenabstands ist der Bau einer Unterniveaugarage nicht möglich bzw. betreffend Anzahl möglicher Parkplätze weder sinnvoll noch wirtschaftlich. Die Parkierung ist deshalb oberirdisch zu lösen, wobei auf eine gute Einordnung zu achten ist.

4. Baumschutz

Die Generalplaner-Teams hatten zu prüfen, ob die im (nicht behördenverbindlichen) Baumkataster als besonders erhaltenswert bezeichnete «Gemeine Rosskastanie» erhalten werden kann. Es zeigte sich, dass der Schutz des an der Süd-West-Grenze stehenden Baumes während der Aushub- und Bauarbeiten mit unverhältnismässig hohem baulichem und finanziellem Aufwand verbunden wäre. Aber selbst mit aufwändigsten Massnahmen könnte das Überleben der Rosskastanie nicht garantiert werden. Das Projekt «Zweiheit» sieht deshalb als Ersatz für die Rosskastanie an der Nordwest-Ecke des Grundstücks die Pflanzung bereits gut gewachsener Laubbäume vor.

5. Projektierungskredit

Die Baukosten des Projekts «Zweiheit» werden nach ersten Berechnungen auf Fr. 6,2 Mio. geschätzt. Auf dieser Basis berechnen sich die Projektierungskosten wie folgt:

Architekt	Fr. 225'000.–
Bauingenieur	Fr. 40'000.–
Elektro-Ingenieur	Fr. 20'000.–
Gebäudetechnik-Ingenieur (Heizung, Lüftung, Sanitär)	Fr. 65'000.–
Landschaftsarchitekt	Fr. 25'000.–
Bauphysiker	Fr. 10'000.–
Total Honorare	Fr. 385'000.–
Plankopien	Fr. 10'000.–
Modelle	Fr. 5'000.–
Verschiedenes/Unvorhergesehenes	Fr. 20'000.–
Total Projektierungskredit inkl. MWST	Fr. 420'000.–

Wie erwähnt hat der Gemeinderat für die Durchführung des Wettbewerbs bereits einen Kredit von Fr. 170'000.– bewilligt. Der Ausführungskredit wird an der Urne voraussichtlich im Frühjahr 2018 zur Abstimmung gelangen. Dannzumal ist auch das Land vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu überführen, weil die geplante Baute Finanzvermögen darstellt. Im Finanzplan 2016 bis 2020 ist das Vorhaben mit total Fr. 7'670'000.– berücksichtigt.

6. Finanzielle Auswirkungen des geplanten Baus auf den Gemeindehaushalt

Das Grundstück Kat.-Nr. 11'782 mit einer Fläche von 1'583 m² ist bisher dem Verwaltungsvermögen zugeteilt und nicht bewertet. Im Zug der Überbauung wird es ins Finanzvermögen überführt, was einen Buchgewinn in noch unbekannter Höhe ergeben wird. Die Mietzinse der Wohnungen werden so kalkuliert, dass sich eine angemessene Rendite ergibt. Die detaillierten Berechnungen erfolgen nach Vorliegen des Projekts mit Kostenvoranschlag.

Empfehlung

Der Bedarf an Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner mit geringen Einkommen oder solchen, deren finanzielle Mittel nicht für die Bestreitung der Lebenshaltungskosten ausreichen und die als Folge davon mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden müssen, ist in Küsnacht nach wie vor gross. Das Angebot hingegen ist zu knapp. Mit dem Neubau des Wohnhauses auf dem Gemeindegrundstück an der Freihofstrasse wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Situation geleistet. Die 23 einfach ausgestatteten Wohnungen werden gestützt auf die Vermietungsrichtlinien für Gemeinwohnungen vermietet und eignen sich sowohl für jüngere und ältere Einzelpersonen wie auch für Paare bzw. Familien mit Kindern. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, den Projektierungskredit zu genehmigen.

Hauptantrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Gemeinde Küsnacht ändert ihre Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung und Zonenplan) gemäss den zu den Anträgen in Kapitel 2 gefassten Beschlüssen.
2. Vom Bericht zu den Einwendungen (siehe Planungsbericht zur Teilrevision, Kapitel 9.4 ff.) wird Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

1. Die Vorlage in Kürze

Anlass

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahr 1994 wurde 2004 und 2012 teilrevidiert. Gegenstand der Teilrevision 2004 waren insbesondere die Hanglagen. Kernthema der Teilrevision 2012 waren im Wesentlichen die flachen Zonen. In der dritten Teilrevision werden nun die Zonentypen und Gebiete behandelt, die seit der Gesamtrevision 1994 nicht mehr überprüft worden sind.

Umfang der Teilrevision

Die Teilrevision beschränkt sich in erster Linie auf die Zone für öffentliche Bauten, Kernzonen, Industrie- und Gewerbezone, Erholungszonen und Reservezone sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung. Aufgrund von Erfahrungen im Vollzug und in Berücksichtigung der Rechtsprechung werden überdies einzelne Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung und im Zonenplan vorgenommen.

Änderung der Nutzungsplanung

Zone für öffentliche Bauten

Für die Erfüllung weiterer öffentlicher Aufgaben bestehen praktisch keine Flächenreserven. Die Bedarfsprognose zur Schulraumplanung weist zukünftigen Flächenbedarf beim Schulhaus Erb aus (Antrag 2.1). Handlungsbedarf besteht ebenfalls bei den Abstandsvorschriften und der Flexibilisierung des Wohnschutzes zugunsten öffentlicher Bauten in der Wohnzone (Antrag 2.2).

Kernzonen

Das schlanke Regelungssystem für das Bauen in den Kernzonen hat sich bewährt. Im Spannungsfeld zwischen Erhalten und Erneuern werden einzelne Bestimmungen präzisiert (Antrag 2.3). In Anwen-

derung der gemeinderätlichen Grundhaltung zur baulichen Entwicklung im Küsnachterberg werden in den Weilern Kernzonenerweiterungen vorgeschlagen (Antrag 2.4)

Industrie- und Gewerbebezonen

Die Zonenbezeichnungen werden vereinheitlicht bzw. redaktionell angepasst (Antrag 2.5). Zwecks Schaffung neuer Arbeits- und Gewerbeflächen werden in der Forch, in Goldbach und an der Goldbacherstrasse Änderungen am Zonenplan beantragt (Antrag 2.6).

Erholungszonen

Um den Bestand der Erholungs- und Freihalteflächen zu sichern, wurde die Zonierung dieser Gebiete und deren Nutzweise und Abgrenzung überprüft. Nebst redaktionellen Änderungen an den bisherigen Bestimmungen zu den Erholungszonen (Antrag 2.7) wird beantragt, verschiedene Grünanlagen von der Freihaltezone in die Erholungszone umzuzonen und deren Bestimmungen objektweise festzulegen (Antrag 2.8).

Reservezone

Für die Aufnahme des Bevölkerungswachstums sind die verfügbaren Flächenreserven in Küsnacht zu knapp. Damit die Gemeinde die Entwicklung aktiv steuern und mitprägen kann, wird vorgeschlagen, das gemeindeeigene Grundstück Sonnenwis von der Reservezone in eine Wohnzone mit öffentlicher Gestaltungsplanpflicht einzuzonen (Antrag 2.9).

Vollzugserfahrungen und Rechtsprechung

Die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Vollzug der bau- und planungsrechtlichen Regelungen weisen punktuellen Änderungsbedarf aus. Auch die Rechtsprechung erfordert die Präzisierung einzelner Bestimmungen. Zudem wurden einige Korrekturen redaktioneller Natur vorgenommen (Antrag 2.10).

Information und Mitwirkung

Über die Zwischenergebnisse der Teilrevision wurde laufend informiert und eine breite und aktive Informationspolitik gepflegt. Interessengruppen und Bevölkerung nutzten die Gelegenheit des Informationsaustauschs und zur Mitwirkung rege. Das eingesetzte Reflexionsgremium, bestehend aus Vertretern der politischen Parteien sowie der Gemeindebehörden, wurde vier Mal einberufen.

Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich nahm zur Revisionsvorlage mit dem Vorprüfungsbericht Stellung und beurteilte die einzelnen Änderungen als Genehmigungsinstanz. Über den Umgang mit den kantonalen Anträgen, Empfehlungen und Hinweisen gibt Kapitel 9.3 des Planungsberichts Auskunft. Im öffentlichen Mitwirkungsverfahren gingen 13 Einwendungen mit 20 Anträgen ein. Über die berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen gibt Kapitel 9.4 ff. des Planungsberichts Auskunft.

Ausblick

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Nach Eintritt der Rechtskraft ist mit dieser dritten Teilrevision die Nutzungsplanung aus dem Jahr 1994 vollständig überprüft und aktualisiert.

Die derzeit in Aktualisierung stehenden, behördenverbindlichen Ortsbildinventare aus dem Jahre 1986 werden nach der Gemeindeversammlung beschlossen. Auch die Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung aus dem Jahre 2005 wird überarbeitet und aktualisiert. Im Hinblick auf nachfolgende Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung werden auch die kommunalen Planungsziele aus dem Jahre 2003 überprüft. Diese Vollzugshilfen und Planungsgrundlage sind nicht Gegenstand dieser Vorlage, sondern werden nachgelagert durch den Gemeinderat festgesetzt.

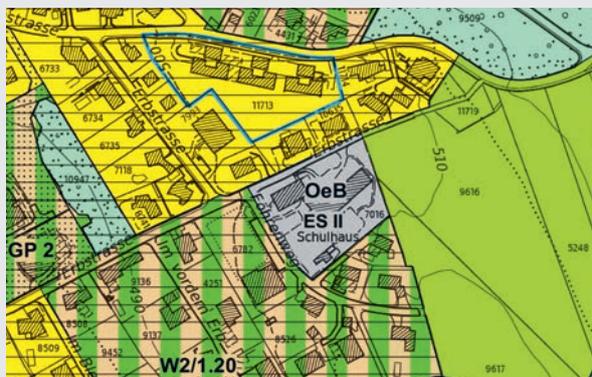
2. Die einzelnen Anträge

2.1 Umzonung Sportplatz Erb

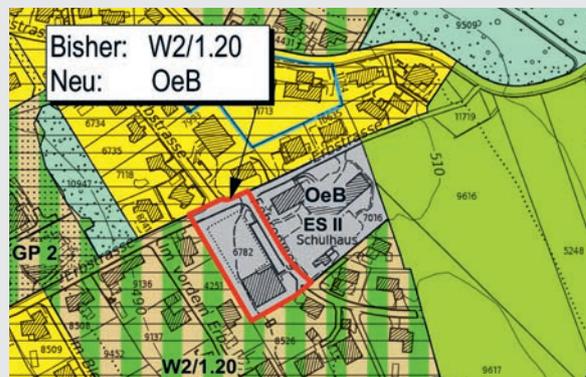
Antrag

Das im nachfolgenden Zonenplanausschnitt bezeichnete Gebiet wird von der Zone W2/1.20 in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.

bisher:



neu:



Erläuterungen

Der bestehende Sportplatz am Föhrenweg befindet sich in der Wohnzone W2/1.20 und wird derzeit als Schulraumprovisorium und Ersatz für die Schule Goldbach genutzt. Nach Bezug des Neubaus Goldbach steht der Sportplatz wieder für das Schulhaus Erb zur Verfügung.

Um den künftigen Flächenbedarf auf dem Gemeindegebiet zu klären, hat die Schule Küsnacht eine Schulraumplanung erarbeitet. Die Schule Küsnacht sieht Handlungsbedarf aufgrund des prognostizierten Schülerzuwachses, ergänzender schulischer Angebote (z. B. Mittagstisch, Tagesschule) und geänderter Unterrichtsformen (z. B. Gruppenräume). Der Schulstandort Erb soll gestützt auf die Schulraumplanung langfristig gestärkt werden, weshalb das Grundstück Kat.-Nr. 6782 neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen wird. Die Liegenschaft ist bereits heute entsprechend dem effektiven Verwendungszweck dem Verwaltungsvermögen der Schulgemeinde zugewiesen.

Auswirkungen

Die Umzonung beim Schulhaus Erb leistet einen Beitrag an den ausgewiesenen künftigen Flächenbedarf für die Schule Küsnacht. Die zur Umzonung vorgesehene Fläche beträgt 3'027 m². Die Umzonung hat keine direkten finanziellen Konsequenzen bzw. Auswirkungen auf die Vermögenslage der Schulgemeinde.

2.2 Erleichterungen für öffentliche Bauten und Anlagen

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert (Änderungen in Farbe):

Kapitel *B* **E. Zone für öffentliche Bauten**

Artikel 30 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten, wobei unter Beachtung des Mehrlängen- und des Mehrhöhenzuschlags ein Maximalmass von 9,0 m gilt.

Kapitel *F* **G. Ergänzende Vorschriften**

Artikel 34 Wohnschutz

¹ Für Wohnzonen gilt § 52 Abs. 1 PBG. Öffentliche Einrichtungen mit einem quartierbezogenen Einzugsgebiet sind zulässig, sofern die Wohnqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Erläuterungen

Gebäude, die in der Zone für öffentliche Bauten erstellt werden, haben gegenüber den Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, den Grenzabstand jener Zone einzuhalten. Dieser setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und gegebenenfalls dem Mehrhöhenzuschlag zusammen. Es fehlt jedoch ein Maximalmass, wodurch die Nutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke im öffentlichen Interesse erschwert wird. Daher wird Artikel 30 dahingehend angepasst, dass Gebäude gegenüber den benachbarten Grundstücken anderer Bauzonen einen maximalen Grenzabstand von 9,0 m einhalten müssen.

Ein planungsrechtliches Problem besteht bei mehreren Kindergärten, die sich in Wohnzonen befinden, wo gemäss den geltenden Nutzungsbestimmungen nur Wohnnutzungen zulässig sind. Damit die bestehenden Kindergärten in den Wohnzonen zonenkonform sind, wird der in Artikel 34 Absatz 1 festgelegte Wohnschutz für diese Nutzungen gelockert. Öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Kindertagesstätte etc.) mit einem quartierbezogenen Einzugsgebiet sollen künftig auch in den reinen Wohnzonen zulässig sein, sofern die Wohnqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Auswirkungen

Mit der neuen Grenzabstandsregelung wird die Überbaubarkeit der Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten sichergestellt.

Die bestehenden Kindergärten und Kindertagesstätten in den Wohnquartieren werden planungsrechtlich legalisiert und die Errichtung weiterer öffentlicher Einrichtungen in Quartieren langfristig ermöglicht.

2.3 Präzisierung der Kernzonenbestimmungen

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert (Änderungen in Farbe):

Kapitel A. Kernzonen

Artikel 5 Gestaltungsanforderungen

Bauten, Anlagen, Umschwung **und der Übergang zum öffentlichen Raum** sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter des betreffenden Kernzonengebiets gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen. **Bei Infrastrukturprojekten ist für eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche zu sorgen.**

Artikel 6 Kernzonengebiet Dorf-Zentrum

² Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

historische Merkmale

- ehemaliger Klosterbezirk mit dominierenden Bauten, reformierte Kirche und Kantonsschule mit Hof und Rebland
- vormalige Durchgangsstrasse Alte Landstrasse-Obere Dorfstrasse-Untere Heslibachstrasse mit Gemeindehaus, alter Dorfschule (Jürgehus) und Einzelhäusern
- Wiltisgasse als historische Stichstrasse zu Zehntenhaab mit Zehnten und Amtshaus
- Rennweg als historische Stichstrasse zu Schiffflände mit Höchhus, Gasthof Sonne und Schiffhaab
- Seestrasse mit repräsentativen Villen als neue Verkehrsachse aus dem 19. Jahrhundert
- alte Landstellen Zehntenhaab mit Trotte und Amtshaus, Steinburghaab und Schiffflände mit Gasthof Sonne

bauliche und landschaftliche Merkmale

- **leichte** Hanglage beidseitig des Dorfbaches zwischen Tobelausgang und See
- zwei- und dreigeschossige Giebelhäuser, First in der Regel parallel zum Bachlauf
- Oberdorf mit dichtgedrängten, ehemals wassergetriebenen Gewerbebauten (Mühlen, Fabrik) und kleinen Wohnhäusern
- Dorfkern mit einzelstehenden Bürgerhäusern mit Ladeneinbauten und rückwärtigen Remisen, zwischen Strasse und Bach traditionell eingehagte und bepflanzte Gärten
- **hoher Anteil befestigter Umgebungsflächen längs der Strassen, markante Einzelbäume**
- stark begrünter Ufersaum mit freistehenden Patrizierhäusern und Hornanlage
- Bahnlinie als starke Zäsur

Artikel 7 Kernzonengebiet Dorf-Umgebung

² Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

historische Merkmale

- Ursprüngliche, vom Weinbau geprägte Häusergruppen aus dem 16.–18. Jahrhundert

bauliche und landschaftliche Merkmale

- Lage beidseitig **historischer**, abfallender Strassen oder in Seenähe
- in Falllinie übereinander gestaffelte, zum See gerichtete Giebelbauten
- zweigeschossige, gemauerte Wohnhäuser und variationsreiche, holzverschaltete Ökonomiegebäude
- herkömmliche Materialien
- traditionelle Vorgärten und Einfriedungen

Artikel 8 Kernzonengebiet **Itschnach und Berg**

¹ Das Kernzonengebiet **Itschnach und Berg** umfasst die Kernzonen: Itschnach; Schmalzgrueb; Limberg; Wangen; Chaltenstein; Forch.

² Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

historische Merkmale

- Ursprüngliche, landwirtschaftlich geprägte Häusergruppen aus dem 16.–19. Jahrhundert
- Siedlungskern entlang der historischen Strassenzüge

bauliche und landschaftliche Merkmale

- herkömmliche Aufteilung in zweigeschossige gemauerte Wohnhäuser, grosse holzverschaltete Scheunen und kleinere Ökonomiegebäude
- rhythmische Abfolge von **zusammengebauten** Giebelbauten mit massstäblichen Freiräumen
- herkömmliche Baumaterialien
- traditionelle Umgebung mit eingefriedeten Nutz- und Blumengärten, offenem Wiesland, **Obstbaumkulturen und prägenden Einzelbäumen**

Artikel 9 Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden

¹ Für Um- und Ersatzbauten der im Zonenplan schwarz bezeichneten Gebäude gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse; geringfügige Abweichungen von Standort, Stellung, Form und Volumen solcher Gebäude sind zulässig, sofern dadurch wesentlich verbesserte verkehrstechnische oder wohnhygienische Verhältnisse geschaffen werden und der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.

² Von dieser Regelung abweichende Neubauten können zugelassen werden, sofern sie der Zonenordnung entsprechen und die Funktion des Altbaus im Ortsbild ebenso gut wahrnehmen.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen **und Artikel 9a.**

² Werden Gebäude, die den ordentlichen Abstand gegenüber schwarz bezeichneten Gebäuden unterschreiten, wieder aufgebaut, so gilt der bisherige Abstand. [neu Art. 10 Abs. 4]

Artikel 9a Umnutzung und Ersatz von Ökonomiebauten

¹ Die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten, im Zonenplan schwarz oder nicht schwarz bezeichneten Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteilen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist bis zu max. 80% des oberirdischen Altbauvolumens zulässig. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche und dergleichen verwendbar. Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteile mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.

² Beim Ersatz von im Zonenplan schwarz bezeichneten Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteilen dürfen max. 80% des oberirdischen Altbauvolumens zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche und dergleichen verwendbar. Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteile mit weniger als 500 m³ Baumasse können ersetzt und vollständig zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden.

Artikel 10 Grundmasse für Neubauten

¹ Zone		K2	K3
Vollgeschosszahl	max.	2	3
Dachgeschosszahl anrechenbar	max.	1	1
Untergeschosszahl anrechenbar	max.	1*	1*
Gebäudehöhe	max.	7,5 m	9,0 m
Grundgrenzabstand	min.	3,5 m	3,5 m
Gebäudelänge	max.	25,0 m	25,0 m
Gebäudebreite	max.	12,0 m 14,0 m	12,0 m 14,0 m

* UG zulässig gemäss Artikel 37 Abs. 1 BZO

⁴ Werden Gebäude, die den ordentlichen Abstand gegenüber schwarz bezeichneten Gebäuden unterschreiten, wieder aufgebaut, so gilt der bisherige Abstand.

Artikel 10a Sonderbauvorschriften für die Kernzone K2 Itznach

² Die Sonderbauvorschriften erlauben, den bestehenden Quartierladen auf Kat.-Nr. ~~10'712, neu 12'853~~ 12'982, Ecke Sonnenrain/Zumikerstrasse, zu erhalten bzw. einen allfälligen Neubau zu ermöglichen.

Artikel 11 Mehrlängenzuschlag

Misst eine Gebäudeseite **Fassadenlänge** mehr als 12,0 m, so ist der Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge bis auf das Maximalmass von 9,0 m zu vergrössern. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht in Bezug auf die Strassengrenze.

Artikel 12 Nutzweise

In den Kernzonen sind **höchstens** mässig störende Betriebe zulässig.

Artikel 13 Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen

Das Bauen auf oder das Näherbauen bis an die Strassen- und Weggrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. ~~Vorbehalten bleiben Vorschriften und Auflagen des Staates im Bereich von Staatsstrassen.~~

Artikel 14 Dachgestaltung, Dachformen

- ⁴ Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche Glaslichtfläche von 0,5 m² erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Entlang des Dachfirstes sind schmale Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des Dachgeschosses nicht genügt.
- ⁵ Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht auffällig in Erscheinung treten und sind sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche zu integrieren.

Artikel 15 Fassadengestaltung Fassadenrenovierungen, Farbgebung

- ¹ Bei der Fassadengestaltung sind die Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
- ² Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäude- teile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomie- teile) beizubehalten.
- ³ Aussenrenovierungen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

Erläuterungen

Die Kombination aus behördenverbindlichen Ortsbildinventaren und Gebietscharakteristiken in der Bau- und Zonenordnung bilden zusammen mit den schwarzen Gebäuden im Zonenplan eine gute Grundlage für das Bauen in den Kernzonen von Küsnacht. Das schlanke Regelungssystem ist nach wie vor zweckmässig und soll nicht unnötig restrukturiert werden, zumal Kernzonen in Bezug auf die Bautätigkeit eher stabile Gebiete darstellen. Im Spannungsfeld zwischen Erhalten und Erneuern werden die Kernzonenbestimmungen im Rahmen dieser Teilrevision jedoch vereinzelt flexibilisiert und gezielt geschärft.

In Artikel 5 wird ergänzt, dass sowohl der öffentliche als auch der private Strassenraum und die daran angrenzenden privaten Vorbereiche besonders gut gestaltet sein sollen, so dass ein stimmiges Gesamtbild erzielt wird. Überdies sind Infrastrukturprojekte auf den jeweiligen Gebietscharakter abzustimmen, was ebenfalls präzisiert wird.

Die ortsbildprägenden Elemente, welche den Charakter der jeweiligen Kernzonenbereiche in den Artikeln 6 bis 8 umschreiben, werden neu in historische und bauliche / landschaftliche Merkmale gegliedert und teilweise präzisiert. Diese Änderungen sind weitgehend redaktioneller Natur.

Insbesondere in den Kernzonen im Küsnachterberg stellt sich die Frage nach der Umnutzung und dem Ersatz von Ökonomiebauten und Ökonomieanbauten. Eine entsprechende Bestimmung wird neu in Artikel 9a vorgeschlagen. Umnutzungen sollen nicht zu einem übermässigen Nutzungsdruck im Dachraum führen (Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte etc.). Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten (im Zonenplan schwarz bezeichnete, aber auch nicht schwarz bezeichnete Gebäude) dürfen neu zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Dies führt zur Integration der Parkierung in die Gebäude und verhindert, dass zusätzliche Infrastruktur(an)bauten für Garagen und dergleichen das Ortsbild beeinträchtigen. Die Nutzungsbestimmung kommt auch bei Ersatzbauten von im Zonenplan schwarz bezeichneten Ökonomiegebäuden zur Anwendung, für die zur Wahrung des Ortsbilds ein Volumenschutz gilt. Bei Ersatzbauten von nicht schwarz bezeichneten Ökonomiegebäuden gelten die allgemeinen Grund- masse und Bestimmungen für Kernzonen.

Mit der Änderung in Artikel 10, dass bei Neubauten die zulässige Gebäudebreite neu 14 m anstelle von 12 m beträgt, wird mehr Spielraum bei der Grundrissgestaltung ermöglicht. Gebäude, die den Grenz-

abstand gegenüber schwarz bezeichneten Gebäuden unterschreiten, dürfen an der bisherigen Lage wiederaufgebaut werden. Diese bereits geltende Abstandserleichterung wird neu in Artikel 10 Absatz 4 integriert (bisher Artikel 9 Absatz 2).

Gemäss Planungs- und Baugesetz ist für die Bestimmung des Mehrlängenzuschlags die Fassadenlänge und nicht die Gebäudeseite massgebend, weshalb Artikel 11 redaktionell angepasst wird.

In Artikel 12 wird redaktionell präzisiert, dass nicht nur mässig störende Betriebe, sondern auch nicht störendes Gewerbe (z. B. Büronutzungen) zulässig sind.

Der Kanton hat die Baulinien längs der Staatsstrassen aufgehoben, welche durch die Kernzonen führen. Daher erübrigt sich der Passus in Artikel 13, wonach die Vorschriften und Auflagen des Staates im Bereich von Staatsstrassen vorbehalten bleiben.

Die Regelung zu den Dachflächenfenstern wird dahingehend in Artikel 14 präzisiert, dass die Fenster eine Glaslichtfläche von 0,5 m² aufweisen dürfen. Bisher bezog sich das Mass auf die gesamte Fensterfläche, wobei unklar war, ob damit das Aussenmass oder das Innenmass eines Fensters gemeint ist. Entlang des Dachfirsts sind neu schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn die Belichtung des Dachgeschosses über die giebelseitige Fassade nicht ausreicht. Auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen in den Kernzonen sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche integriert sein.

Heute fehlende Vorschriften zur Fassadengestaltung werden neu in Artikel 15 ergänzt. Bei der Fassadengestaltung sind die Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Materialien und Farben. Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohnbereiche in der Regel verputzte Fassade, Ökonomieteile in der Regel Holzfassade) beizubehalten.

Auswirkungen

Die punktuell angepassten Kernzonenbestimmungen tragen zu einer qualitativen Weiterentwicklung der Kernzonen bei.

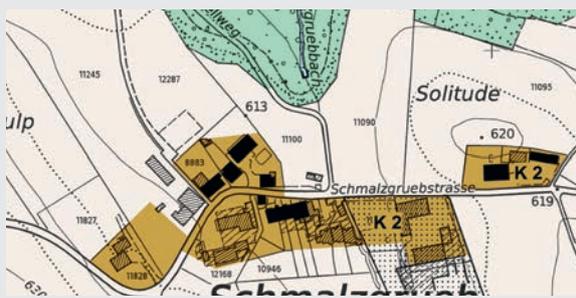
2.4 Kernzonenerweiterungen Küsnachterberg

Antrag

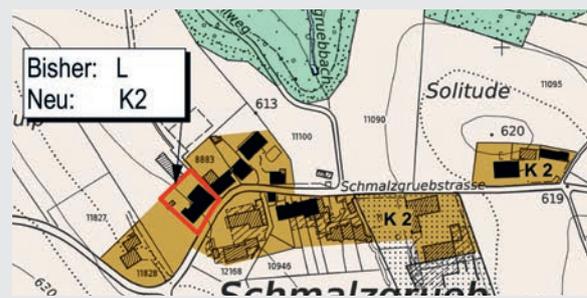
Die in den nachfolgenden Zonenplanausschnitten bezeichneten Gebiete werden von der Landwirtschaftszone in die Kernzone K2 eingezont. Die eingezonten Gebäude werden im Zonenplan schwarz bezeichnet (Volumenschutz).

Schmalzgrueb

bisher:

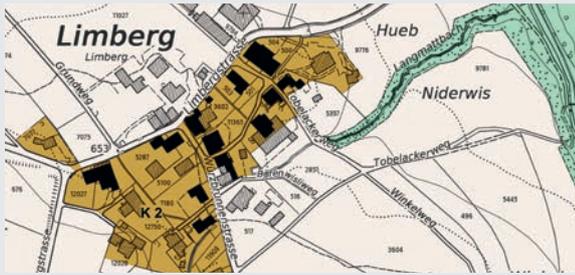


neu:

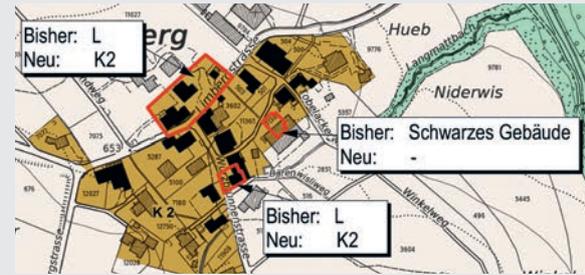


Limberg

bisher:



neu:

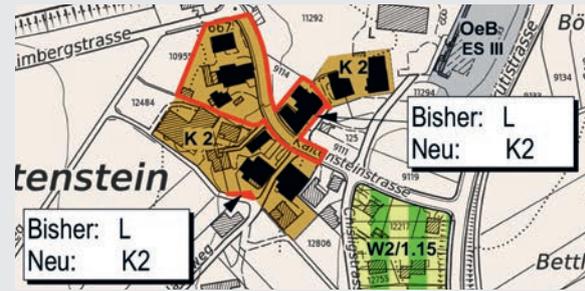


Chaltenstein

bisher:



neu:



Erläuterungen

Der Gemeinderat hat folgende Grundhaltung zur bauliche Entwicklung im Küsnachterberg festgelegt:

- In den historischen Kleinsiedlungen (heutige Kernzonen) soll eine zurückhaltende und massgeschneiderte Entwicklung stattfinden können.
- Die Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung sollen eine Entwicklung ermöglichen, die auf den jeweiligen Charakter der historischen Ortsteile abgestimmt ist. Das Ortsbild soll erhalten und gestärkt werden.
- Einzonungen bereits überbauter Grundstücke sind denkbar, wenn der Strukturertalt aus ortsbaulicher Sicht erwünscht ist. Allerdings sollen Gebäude, die dem landwirtschaftlichen Bodenrecht unterstellt sind, nicht eingezont werden.
- Die Einzonung von noch nicht überbauten Grundstücken und damit die Gewinnung von zusätzlichem Bauland ist aus planerischer Sicht abzulehnen.

Basierend auf dieser Grundhaltung wurden die Kernzonen im Küsnachterberg systematisch überprüft und die zahlreichen Begehren geprüft. Sämtliche vorgeschlagenen Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Kernzone erfüllen die vom Gemeinderat formulierten Grundhaltung und leisten einen wesentlichen Beitrag zum Ortsbild des jeweiligen Weilers. Die eingezonten Gebäude wurden deshalb mit einem Volumenschutz belegt (schwarze Gebäude).

Für ein bereits abgebrochenes Gebäude im Weiler Limberg wird der Volumenschutz (schwarzes Gebäude) aufgehoben, da an dessen Stelle ein Auslaufstall realisiert wurde.

Im Bereich des Haldewegs am südlichen Rand des Weilers Chaltenstein wurde im Jahre 2006 die Strasse umgebaut. Die Zonengrenze verläuft immer noch entlang des damaligen Strassenverlaufs, weshalb die Zonengrenze in diesem Bereich redaktionell angepasst wird.

Auswirkungen

Mit den massvollen Kernzonenerweiterungen wird die zurückhaltende Entwicklung im Küsnachterberg sichergestellt und gleichzeitig das Ortsbild des jeweiligen Weilers gestärkt.

2.5 Umbenennung Industrie- und Gewerbebezonen in Gewerbebezonen

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert (Änderungen in Farbe):

Artikel 1 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)

Bauzonen	Zone	BZ	ES
Gewerbezone	G1	4.50	III
	G2	6.00	III
	G3	6.70	III
Industriezonen	I1	6.00	III
	I2	6.70	III

Kapitel E D. Gewerbe- und Industriezonen

Artikel 25 Grundmasse

Zone	G1	I1-G2	I2-G3
Baumassenziffer	4,5	6,0	6,7
Freiflächenziffer	30%	20%	20%
Gebäude- oder Firsthöhe Gesamthöhe	11,5 m	12,8 m	17,5 m
Bautiefe	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt

Artikel 27 Nutzweise

¹ Neben mässig störenden Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Artikel 28 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude dürfen gegenüber benachbarten Parzellen innerhalb der Industrie- und Gewerbebezonen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.

Erläuterungen

Der heutige Zonenplan unterscheidet zwischen Gewerbezone G und Industriezone I1 bzw. I2. Die zulässige Nutzweise ist in diesen Zonentypen identisch: Neben mässig störenden Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr hervorrufen sowie Einkaufszentren sind nicht zulässig. Die zulässige Nutzweise sowie die Nutzungsdichte und die Abstandsregelungen haben sich bewährt und werden nicht revidiert. Hingegen wird die Zonenbezeichnung vereinheitlicht: Neu werden die Zonen entsprechend der zulässigen Dichte als Gewerbezone 1 bis 3 bezeichnet, was transparenter ist und der heutigen Nutzweise der Areale entspricht. Die Vereinheitlichung der Zonenbezeichnung erfordert eine redaktionelle Anpassung der Artikel 27 und 28.

Auswirkungen

Keine.

2.6 Umzonungen zur Schaffung neuer Arbeits- und Gewerbeflächen sowie Lockerung Wohnschutz

Antrag

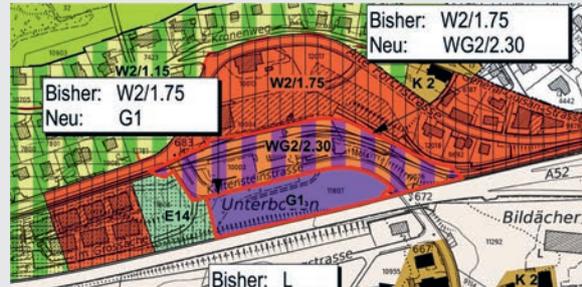
Forch

Das im nachfolgenden Zonenplanausschnitt bezeichnete Gebiet wird von der Zone W2/1.75 in die Zone WG2/2.30 bzw. G1 umgezont.

bisher:



neu:



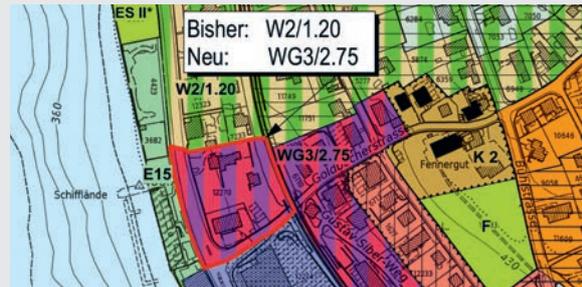
Goldbach

Das im nachfolgenden Zonenplanausschnitt bezeichnete Gebiet wird von der Zone W2/1.20 in die Zone WG3/2.75 umgezont.

bisher:



neu:



Goldbacherstrasse

Im nachfolgenden Zonenplanausschnitt bezeichneten Gebiet wird der Wohnschutz aufgehoben und nicht störendes Gewerbe zulässig.

bisher:



neu:



Erläuterungen

Der Gemeinderat hat in den Politischen Richtlinien festgehalten, dass die bestehenden Arbeits- und Gewerbeflächen gesichert und nach Möglichkeit neue Flächen geschaffen werden sollen. Die zur Verfügung stehenden Arbeits- und Gewerbeflächen sind vollständig überbaut und die Nutzungen ausgeschöpft. Flächenreserven bestehen noch in den Mischzonen. In diesen Zonen stehen die Arbeitsplätze jedoch in Konkurrenz zu den Wohnnutzungen. Für die Ansiedlung zusätzlicher Arbeits-

plätze wurden daher geeignete Standorte gesucht und eine Standortevaluation durchgeführt. Folgende Massnahmen werden vorgeschlagen:

Das Gebiet Unterboden auf der Forch, Kat.-Nr. 11807, befindet sich im Eigentum der Gemeinde, ist gut erschlossen und lärmexponiert. Das Areal ist daher für eine gewerbliche Nutzung sehr geeignet. Die qualitativen Anforderungen sowie die Nutzungen werden durch die Gemeinde festgelegt. Dazu sollen vertiefte ortsbauliche Studien durchgeführt werden. Im nördlich angrenzenden Gebiet soll sowohl gearbeitet als auch gewohnt werden können. Beantragt wird deshalb eine WG2/2.30 und wird mit der geänderten Nachfragesituation nach Gewerbeflächen begründet.

Die Grundstücke Kat.-Nr. 12270 und 12271, Ecke Seestrasse-Goldbacherstrasse, sind heute der Wohnzone W2/1.20 zugeteilt. Das Grundstück Kat.-Nr. 12270 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die nördlich der Bahnlinie bereits vorhandene Mischzone WG3/2.75 wird bis zur Seestrasse verlängert. Dadurch entsteht eine planerisch sinnvolle Zonierung im Nahbereich der S-Bahnstation Goldbach. Von besonderer Bedeutung sind die Ausgestaltung des Übergangs zum Grundstück Kat.-Nr. 12271 und zur Seestrasse sowie die Sicherstellung eines ortsbildgerechten Lärmschutzes.

In den Wohnzonen mit Wohnschutz (horizontale Schraffur) sind Nutzungen mit einer gewerblichen Ausprägung nicht erlaubt. Diese Einschränkung verhindert, dass sich längs der Goldbacherstrasse situationsgerecht nicht störendes Gewerbe ansiedeln kann. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Goldbach wird für eine Bautiefe längs der Goldbacherstrasse eine Lockerung des Wohnschutzes beantragt.

Auswirkungen

Die Schaffung der neuen Gewerbe- und Mischzone Forch und weiteren Massnahmen entspricht den kommunalen Planungszielen und kann das Verhältnis zwischen Einwohnern und Beschäftigten in Küsnacht im Sinne der regionalen Zielsetzung und kommunalen politischen Richtlinien optimieren. Auf die vorhandene Lärmbelastung in diesen Gebieten wird mit den vorgeschlagenen Massnahmen besser Rücksicht genommen. Die Flächenbilanz der Gewerbezone erhöht sich von heute 3.4 ha auf neu 4.1 ha.

2.7 Änderungen der Bestimmungen von bisherigen Erholungszonen

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert (Änderungen in Farbe):

Kapitel E-F. Erholungszonen

Artikel 31 Grundmasse

¹ In den im Zonenplan als Erholungszonen ausgeschiedenen Gebieten gelten für die Erstellung von Bauten und Anlagen folgende Überbauungsziffern (ÜZ) und höchste Höhe Gesamthöhen (Schrägdächer), resp. Gebäudehöhen (Flach- und Pultdächer):

	Bezeichnung/Zweck	ÜZ max.	Höhe Gesamt-/Gebäudehöhe max.
E4	Parkanlage Anlage vor Bethesda	2%	3,00 m
E9	Ehemaliges Gartenrestaurant Ermitage	10%	3,00 m
E11	Parkanlage Chuesen-Anlage	10%	4,00 m
E13	Strandbad	10% 16%	4,00 m
E14	Quartierfreiraum im Grossacher	5%	4,00 m

Erläuterungen

Die Überprüfung der Grundmasse und Bestimmungen zu den bestehenden Erholungszone ergab, dass einzelne Begriffe und Formulierungen zu präzisieren sind. Aus den bisherigen Bezeichnungen der Erholungszone war der jeweilige Nutzungszweck nicht ersichtlich, sodass diese teilweise umbenannt wurden. Die Überbauungsziffer zur Erholungszone Strandbad (E13) wird an die gebaute Situation angepasst.

Auswirkungen

Sämtliche Anpassungen sind redaktioneller Natur und haben keine inhaltlichen Änderungen oder Auswirkungen zur Folge.

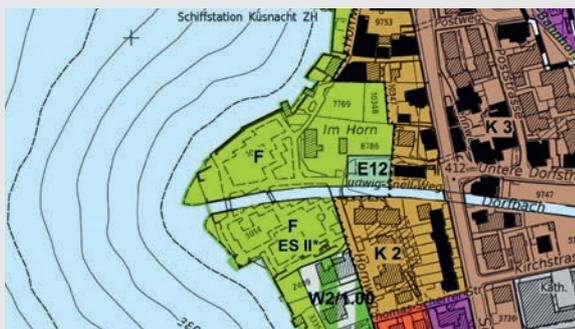
2.8 Umzonung von Grünanlagen von der Freihaltezone in die Erholungszone

Antrag

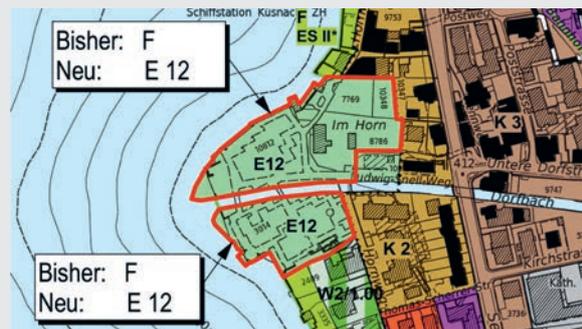
Die in den nachfolgenden Zonenplanausschnitten bezeichneten Gebiete werden von der Freihaltezone in die Erholungszone umgezont und mit Bestimmungen in Artikel 31 der Bau- und Zonenordnung objektweise ergänzt (Änderungen in Farbe):

Parkanlage Horn

bisher:



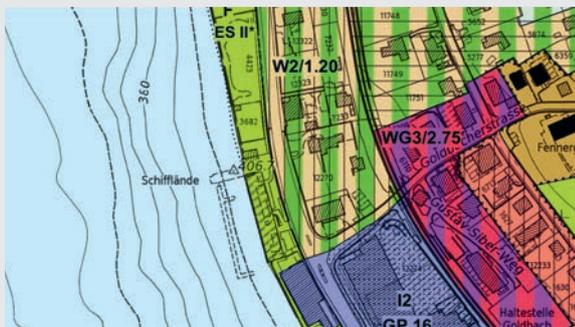
neu:



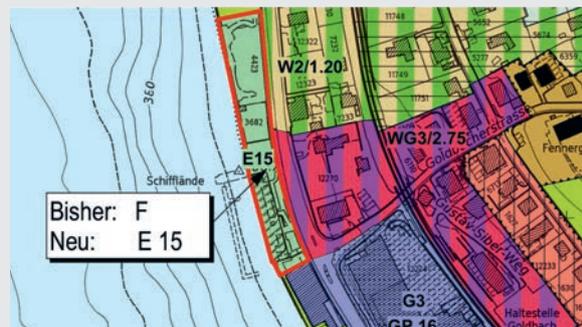
E12 **Parkanlage** Horn, beim Zugang zur Unterführung, Überbauungsziffer max. 5%~~4%~~, Gesamt-/Gebäudehöhe max. 4,00 m

Goldbacherhaab

bisher:



neu:

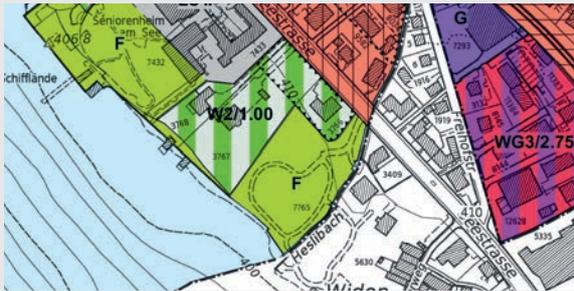


E15 **Seeanlage** Goldbacherhaab, gemäss Artikel 31 Abs. 2, Gesamt-/Gebäudehöhe max. 4,00 m

² In der Erholungszone Seeanlage Goldbacherhaab sind Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung am See zulässig. Zusätzlich zum Gebäudebestand ist der Bau eines Gebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig.

Rösli-/Kienastpark

bisher:



neu:



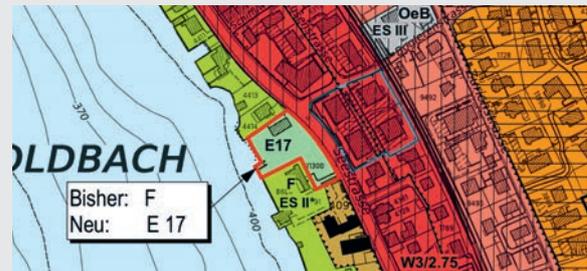
E16 Rösli-/Kienastpark, Überbauungsziffer max. 2%, Gesamt-/Gebäudehöhe max. 4,00 m

Parkanlage Bolgeren

bisher:



neu:



E17 Parkanlage Bolgeren, Überbauungsziffer max. 5%, Gesamt-/Gebäudehöhe max. 4,00 m

Erläuterungen

Um den Bestand der Grün-, Erholungs- und Freiflächen zu sichern, wurden die Zonierung dieser Gebiete und deren Nutzweise und Abgrenzung überprüft. Die vorhandenen Flächen sollen auch weiterhin gemäss ihrer Zweckbestimmung genutzt werden können. Insbesondere am See besteht der Wunsch, untergeordnete, dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattungen für die Erholung der Bevölkerung auch künftig ermöglichen zu können. Solche baulichen Ausstattungen sind bereits vorhanden, jedoch in den Freihaltezonen zonenwidrig. Daher werden mehrere Grünanlagen von der Freihaltezone in die Erholungszone umgezont. Für die neuen Erholungszone werden grundsätzlich Überbauungsziffern und Gesamt- bzw. Gebäudehöhen festgelegt, die sich am Bestand orientieren und einen minimalen Spielraum für Infrastrukturerweiterungen zulassen. Da sich die Erholungszone mehrheitlich im Eigentum der Gemeinde befinden, kann die Gemeinde die massvolle, auf die Bedürfnisse der Erholungsnutzung ausgerichtete Entwicklung in diesen sensiblen Gebieten direkt steuern. Die Ausgestaltung und Integration von Neubauten in die jeweiligen Erholungsanlagen ist auf Basis konkreter Projekte zu beurteilen. Es bestehen derzeit jedoch keine Projektabsichten.

E12. Die Parkanlage Horn ist eine der beliebtesten Freizeit- und Erholungsanlagen Küsnachts und im regionalen Richtplan als Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet. Um eine bedürfnisgerechte Entwicklung zu ermöglichen, wird die bestehende Erholungszone E12 auf die gesamte Hornanlage ausgeweitet. Damit werden auch die bestehenden Kleinbauten und Anlagen legalisiert. Die Gesamtfläche der Erholungszone Horn beträgt neu 15'118 m². Die derzeitige Überbauungsziffer beträgt 3,2%.

E15. Die Erholungszone Goldbacherhaab umfasst die Seeanlage Goldbach mit der Schiffstation Küsnacht Goldbach und den Bootsanlegeplätzen sowie den in Richtung Zürich gelegenen Parkplatz am See. Der Nutzungsanspruch auf die Anlagen ist insbesondere im Sommer sehr gross. Das Gebiet ist attraktiv und der Ort wird von der Bevölkerung geschätzt. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der heutigen Zonierung als Freihaltezone eingeschränkt. Mit einer Umzonung kann die Rechtsgrundlage für eine minimale Infrastruktur geschaffen und die Umnutzung der bestehenden Bauten

erleichtert werden. Die Gesamtfläche der Erholungszone Goldbacherhaab beträgt 5'505 m². Für zusätzliche Infrastrukturbauten innerhalb der E15 wird nicht eine Überbauungsziffer festgelegt, sondern die Bedingung aufgestellt, dass zusätzlich maximal 100 m² Gebäudegrundfläche für Infrastrukturerweiterungen erstellt werden dürfen.

E16. Der Nutzungsdruck auf den Rössli-/Kienastpark an der Gemeindegrenze zu Erlenbach ist sehr gross. Mit einer Umzonung kann eine minimale Infrastruktur ermöglicht werden. Die Umzonung ist zudem sinnvoll, weil der Teil des Parks, welcher auf dem Gemeindegebiet von Erlenbach liegt, bereits der Erholungszone zugewiesen ist. Die Gesamtfläche der Erholungszone Rössli-/Kienastpark beträgt 6'489 m². Es bestehen keine Infrastrukturbauten auf dem Areal.

E17. Die Parkanlage und Badestelle Bogleren hat einen hohen Stellenwert für die Naherholung und wird zum Baden und Verweilen genutzt. Mit der Zuweisung in eine Erholungszone wird die bestehende Infrastruktur zonenkonform. Der Zonenplan wird somit entsprechend der heutigen Arealnutzung angepasst. Die Gesamtfläche der Parkanlage beträgt 2'916 m². Die derzeitige Überbauungsziffer beträgt 5,8%. Das Grundstück ist mit dem bestehenden Gebäude bereits ausgenutzt.

Auswirkungen

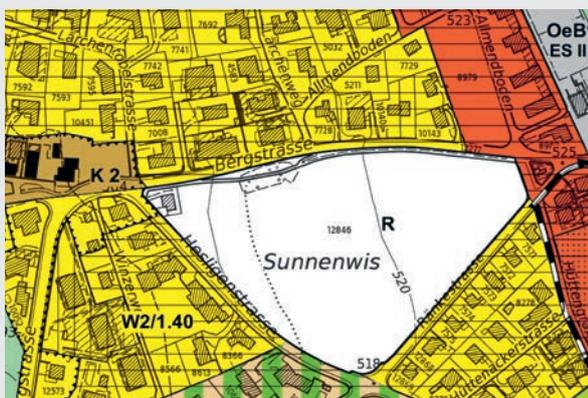
Die Umzonungen leisten einen Beitrag an der Umsetzung des kommunalen Planungsziels, dass die Erholungsmöglichkeiten zu erhalten und zu verbessern sind. Die im Siedlungsraum bestehenden parkartigen Freiräume geniessen dabei besondere Beachtung und Priorität. Die Erholungsgebiete am Seeufer werden aufgewertet und durch weitere Gebiete ergänzt. Intensiv genutzte Anlagen wechseln sich mit extensiv genutzten, naturnah gestalteten Erholungsbereichen ab.

2.9 Einzonung der Reservezone Sonnenwis in eine Wohnzone mit öffentlicher Gestaltungsplanpflicht

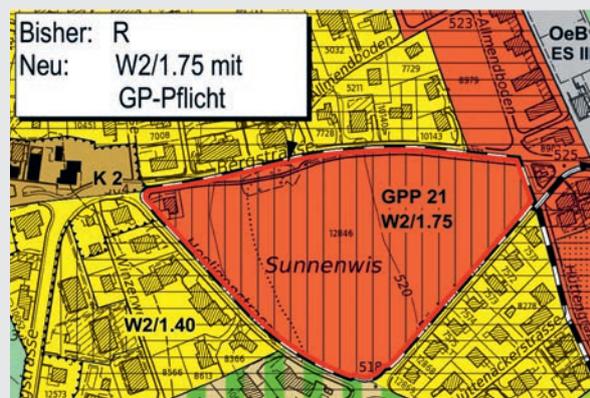
Antrag

Das im nachfolgenden Zonenplanausschnitt bezeichnete Gebiet wird von der Reservezone in die Wohnzone W2/1.75 (mässig störende Betriebe zulässig) mit öffentlicher Gestaltungsplanpflicht eingezont.

bisher:



neu:



Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert (Änderungen in Farbe):

Kapitel F-G. Ergänzende Vorschriften

Artikel 44a Gestaltungsplanpflicht

⁴ Der öffentliche Gestaltungsplan für das Gebiet Sonnenwis (GPP 21) hat zum Ziel:

- die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung sicherzustellen
- die Nutzweise näher zu definieren
- eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sicherzustellen und dabei die topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen
- den Umgang mit der bestehenden Bestockung an der Bergstrasse und den markanten Einzelbäumen zu klären.

Erläuterungen

Auch in Küsnacht ist aufgrund der Prognosen und der kantonalen und regionalen Entwicklungsstrategien von einer weiteren Bevölkerungszunahme auszugehen. Die Gemeinde Küsnacht will in den Fragen, die sich damit ergeben, eine aktive Rolle einnehmen. Es bestehen jedoch keine gemeindeeigenen Flächenreserven, mit denen die Gemeinde die Entwicklung aktiv in die gewünschte Richtung lenken kann. Ein grosser Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung. Die Gemeinde kann mit den gemeindeeigenen Grundstücken entsprechende Angebote schaffen, etwa durch Abgabe von Land im Baurecht zur Förderung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen oder Familien. Ausgewiesen ist ebenso der Bedarf an Wohnungen, die im hochpreisigen Wohnumfeld der Gemeinde Küsnacht durch den Mittelstand noch getragen werden können.

Die Politische Gemeinde ist Eigentümerin des rund 28'000 m² grossen Areals Sonnenwis, welches zur Einzonung vorgesehen ist. Die Gemeinde hat das Areal vor 70 Jahren erworben. Die damaligen Beweggründe für den Kauf waren im Wesentlichen der Schutz vor allzu dichter und schlechter Überbauung, Spekulationsentzug und Erweiterung des strategischen Landbesitzes der Gemeinde. Das Areal Sonnenwis ist seit 1984 der Reservezone (Nichtbauzone) zugeteilt.

Das Gebiet ist zentral gelegen und befindet sich im Siedlungsgebiet. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits vollständig überbaut. Die Entwicklung erfolgt daher nicht in der freien Landschaft, sondern innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

Die Planungsregion legt für das Gebiet Allmend eine mittlere bauliche Dichte fest (min. Baumassenziffer 1.6/max. Baumassenziffer 3.2). Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Grundstückssituation sind diese Dichtevorgaben angemessen. Im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden einerseits, mit Rücksicht auf die Umgebung andererseits soll auf dem Areal eine Dichte von 1.75 m³ pro m² Landfläche umgesetzt werden.

Das Areal ist groberschlossen. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann als sehr gut bezeichnet werden. An der Berg-, Hesligen- und Ränkestrasse bestehen unmittelbar an das Areal angrenzend gesamthaft drei Bushaltestellen. Die Distanz vom Schwerpunkt des Areals zu den Bushaltestellen beträgt je 150 m.

Zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Entwicklung wird für das Areal Sonnenwis eine öffentliche Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Artikel 44a wird deshalb um eine neue Ziffer 4 ergänzt. Der Artikel legt die arealspezifischen Ziele des öffentlichen Gestaltungsplans fest. Die Stimmbevölkerung wird daher auf jeden Fall darüber entscheiden, wie eine dereinstige Bebauung des Areals aussieht. Sie ist in die Beantwortung der Fragen, wie Nutzung, Bebauung, Freiraum und Erschliessung gestaltet werden sollen, auf geeignete Weise einzubeziehen.

Auswirkungen

Mit der Möglichkeit, die Reservezone Sonnenwis zu aktivieren, wird ein Spielraum geschaffen, um Nutzungen und Projekte zu realisieren, für die aufgrund der demografischen Entwicklung ein Bedarf ausgewiesen ist und die im öffentlichen Interesse sind.

Drohende Mehrwertabschöpfung

Das seit 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsrecht schreibt den Kantonen vor, bis am 30. April 2019 eine kantonale gesetzliche Grundlage zu schaffen, um den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsrecht entstehen, zu regeln. Das im Kanton Zürich im Entwurf vorliegende Mehrwertausgleichsgesetz würde bei einer späteren Einzonung zu einer durch die Gemeinde Küsnacht – und damit die Steuerzahler – an den Kanton zu leistenden Mehrwertabgabe im zweistelligen Millionenbetrag führen. Auch aus diesem Grund ist es im öffentlichen Interesse, die Reservezone Sonnenwis zum jetzigen Zeitpunkt einzuzonen.

2.10 Vollzugserfahrungen und Rechtsprechung

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert (Änderungen in Farbe):

Artikel 1 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)

Bauzonen	Zone	BZ	ES
Wohnzone 4-geschossig ohne Baumassenziffer	W4	oB	II/III*
Zone für öffentliche Bauten	OeB		II/III*
Reservezone	R		

~~Kapitel A-B. Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse~~

~~Kapitel B-C. Wohnzone~~

Artikel 19b Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen

⁴ Es ist kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 21a Abs. 1 BZO sowie kein Mehrhöhenzuschlag zu berücksichtigen.

~~Kapitel F-G. Ergänzende Vorschriften~~

Artikel 41 Begrünung von Dächern

Die baurechtliche Bewilligung kann die Begrünung von gut einsehbaren oder grossflächigen Flachdächern vorschreiben. ~~so weit diese nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden.~~

Artikel 42 Heizungskamine Kamine

Heizungskamine haben den First um mindestens 0,5 m zu überragen. ~~Bei Neubauten sind Kamine nahe beim First anzuordnen.~~

Artikel 44a Gestaltungsplanpflicht

- ² Planungen in den Gestaltungsplangebieten GPP 8a und GPP 8b sind aufeinander abzustimmen. Über den Perimeter GPP 8b ist ein öffentlicher Gestaltungsplan festzusetzen. Bauliche Veränderungen im Bereich des bestehenden Bahnhofsgebäudes sowie Nutzungsänderungen und Umbauten am bestehenden Gebäude lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus.
- ³ Der Gestaltungsplan für das gesamte Gebiet Forch West (Gestaltungsplan Nr. 12 GPP 12) hat zudem sicherzustellen, dass die massgeblichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Dabei besitzen die Flächen, auf denen Lärmschutzmassnahmen (Damm, bauliche Massnahmen usw.) festgelegt werden, keine Nutzung. Ein Nutzungstransfer auf die überbaubaren Grundstücke entfällt. Die Baumassenziffer von 1.15 darf nicht überschritten werden.

Artikel 47 Aussichtsschutz

- ⁴ In den im Aussichtsschutzbereichen Teien und Weinmangasse sind im Rahmen des Gestaltungsplanes Quartierplans ein freier Aussichtskorridore zu sichern.

Das im nachfolgenden Zonenplanausschnitt bezeichnete Gebiet wird um den bereits geltenden Aussichtsschutzbereich Teien (gemäss Artikel 47 Bau- und Zonenordnung) ergänzt.

bisher:



neu:

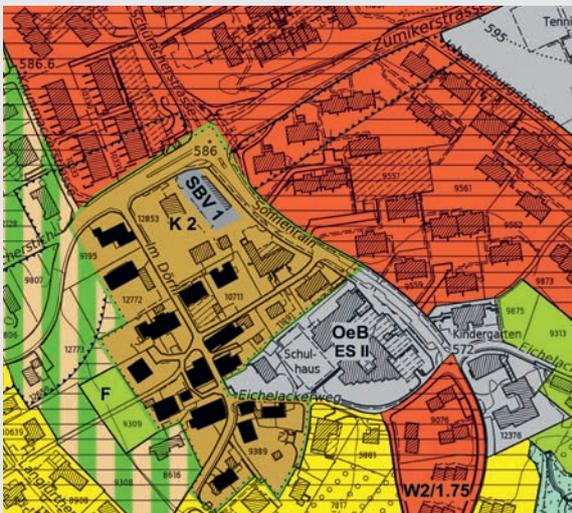


Artikel 48 Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen

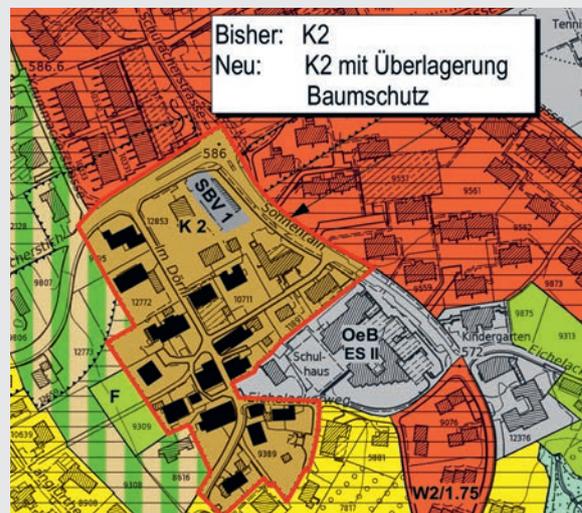
In dem den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten ist das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn unumgängliche bauliche Massnahmen, wohngyienische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern und angemessener Ersatz sichergestellt ist.

Das im nachfolgenden Zonenplanausschnitt bezeichnete Gebiet (Kernzone Itschnach) wird um den Baumschutzperimeter (gemäss Artikel 48 Bau- und Zonenordnung) ergänzt:

bisher:



neu:



Artikel 48a Grünflächen

In den dreigeschossigen Wohnzonen sind mindestens 2/3 der nicht überbauten Grundfläche angemessen zu begrünen und zu bepflanzen. Die überbaute Grundfläche bemisst sich gemäss § 256 PBG.

Artikel 48b Mauern, Containerabstellplätze

¹ Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum sorgfältig zu gestalten und vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1,5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sowie Lärmschutzwände sind mit erhöhter Sorgfalt auszubilden durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.

Artikel 48c Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich

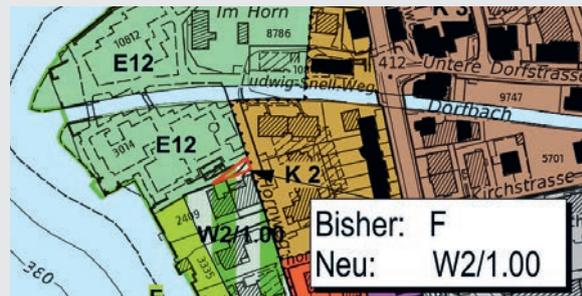
Wo sich Baugrundstücke an Kernzonen grenzen, im Umfeld von geschützter oder inventarierter Bausubstanz und schwarzen Gebäuden befinden, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht sie diese Objekte nicht beeinträchtigen.

Das im nachfolgenden Zonenplanausschnitt bezeichnete Gebiet (Zufahrt Liegenschaft Hornweg 16) wird von der Freihaltezone in die Wohnzone W2/1.00 eingezont.

bisher:



neu:



Erläuterungen

Die Änderungen in Artikel 1 sind redaktioneller Natur: Die Wohnzone W4 ohne Baumassenziffer und die spezifische ES-Zuteilung zur Zone für öffentliche Bauten fehlten bisher in der Auflistung. Mit der Einzonung der Reservezone Sonnenwis entfällt die Reservezone in der Auflistung.

Die Abstandsregelung in Artikel 19b Absatz 4 wird dahingehend präzisiert, dass bei Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen erstellt werden, sowohl keinen Mehrlängenzuschlag als auch keinen Mehrhöhenzuschlag gegenüber den Nachbargrundstücken beachten müssen. Dies war bereits bei der Einführung der Sonderbauvorschriften so angedacht, wurde redaktionell jedoch nicht erfasst.

Die heutige Regelung in Artikel 41 erschwert es, eine Flachdachbegrünung verlangen zu können, da die gesamte Dachfläche begehbar ausgestaltet werden darf. Neu wird im Baubewilligungsverfahren beurteilt, welche Dachflächen zu begrünen sind und welche Flächen als begehbare Terrasse genutzt werden können.

Die Höhen von Kaminen sind abschliessend in den Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) geregelt. Daher wird in Artikel 42 keine Mindesthöhe mehr festgelegt. Bei Neubauten sind Kamine nahe beim First anzuordnen.

Die Änderungen in Artikel 44a, Absätze 2 und 3 sind redaktioneller Natur (Angleichung der Bezeichnungen zwischen Zonenplan und Bau- und Zonenordnung).

Im Artikel 47 wird der Aussichtsschutzbereich Weinmannngasse aufgehoben, da kein Gestaltungsplan vorhanden ist. Die Festlegung in der BZO ist daher hinfällig. Der Aussichtsschutzbereich Teien wird im Zonenplan neu definiert. Auf einen Ergänzungsplan kann verzichtet werden, da die Abgrenzung mit dem Quartierplan abschliessend geregelt ist. Überdies wurde die zu beachtende Höhenbeschränkung im Grundbuch gesichert.

Im Gebiet der Kernzone Itschnach wird neu ein Baumschutz gemäss Artikel 48 festgelegt und im Zonenplan eingetragen, wie dies bereits für den Dorfkern gilt. Das Fällen von Bäumen wird damit in der Kernzone von Itschnach bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn unumgängliche bauliche Massnahmen, wohnhygienische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern und angemessener Ersatz sichergestellt ist.

Das durchgrünte Erscheinungsbild von Küsnacht soll trotz Innenentwicklung erhalten bleiben. Die bestehende Regelung in Artikel 48a, wonach in den dreigeschossigen Wohnzonen 2/3 der nicht überbauten Grundfläche angemessen zu begrünen und zu bepflanzen sind, wird auf alle Wohnzonen ausgeweitet.

Artikel 48b wird dahingehend präzisiert, dass für eine befriedigende Einordnung die Übergänge zum öffentlichen Raum zu begrünen und angemessen zu bepflanzen sind. Die Bestimmung zu den Mauern wird aufgrund eines Gerichtsentscheids neu formuliert, da in den Wohnzonen keine erhöhten gestalterischen Anforderungen gestellt werden können, was die heutige Regelung jedoch suggeriert.

Die bisherige Bestimmung in Artikel 48c wird ebenfalls aufgrund eines Baurekursgerichtsentscheids dahingehend präzisiert, dass die erhöhten gestalterischen Anforderungen nur im Nahbereich geschützter, inventarisierter oder schwarz bezeichneter Gebäude gelten.

Die Liegenschaft Hornweg 16 befindet sich in der Wohnzone W2/1.00. Deren Zufahrt führt jedoch über die Freihaltezone (neue Erholungszone) Horn, was nicht zulässig ist. Die Zufahrt wird daher in die Zone W2/1.00 überführt.

Auswirkungen

Die Anpassungen tragen einerseits dem grünen Erscheinungsbild von Küsnacht Rechnung und bewirken andererseits, dass die Praxistauglichkeit und Rechtssicherheit der Bau- und Zonenordnung erhöht wird.

2.11 Schlussbestimmungen

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt geändert (Änderungen in Farbe):

Artikel 51 Inkrafttreten

⁷ Die Teilrevision dieser Bau- und Zonenordnung hat die Gemeindeversammlung am festgesetzt. Die Baudirektion hat diese am mit Beschluss Nr. ... genehmigt. Publikation des Inkrafttretens der Teilrevision:

Erläuterungen

Die Schlussbestimmungen zur aktuellen Teilrevision bilden den neuen Absatz 7.

3. Empfehlung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sichert die Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, schafft zusätzliche Arbeits- und Gewerbeflächen und ermöglicht ein massvolles Bevölkerungswachstum. Die qualitativen Anforderungen für das Bauen in den Kernzonen werden präzisiert und im Küsnachterberg wird eine zurückhaltende Entwicklung sichergestellt. Die siedlungsnahen Grünanlagen werden differenziert einem Erholungs- oder Freihaltezweck zugeführt und die Praxistauglichkeit und Rechtssicherheit der Bestimmungen fürs Bauen wird erhöht.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die zur Beschlussfassung beantragten Änderungen in der Bau- und Zonenordnung und im Zonenplan die qualitative und nachhaltige Entwicklung des Dorfes unterstützt. Er empfiehlt daher, der Vorlage zuzustimmen.

Hinweise zum Ablauf der Gemeindeversammlung

Anträge des Gemeinderates

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

Anträge der Stimmberechtigten

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

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

Damit die Beratung durch die Gemeindeversammlung gut vorbereitet werden kann, sind die Stimmberechtigten gebeten, ihre Anträge sowie allfällige Präsentationen bis zum 19. Juni 2017 an folgende Adresse zu senden: Gemeindeverwaltung, Abteilung Planung, Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht, E-Mail: daniel.dahinden@kuesnacht.ch.

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

Hinweis zu ergänzenden Informationen

Die vollständigen Planungsunterlagen sind auf der Gemeindeverwaltung, Gemeinderatskanzlei, einsehbar. Ausführliche Hintergrundinformationen inklusive Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen können von der Homepage der Gemeinde Küsnacht heruntergeladen werden (www.kuesnacht.ch).

Küsnacht, im April 2017
Für den Gemeinderat

Markus Ernst
Gemeindepräsident

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin

Schulgemeinde

1

Abnahme der Jahresrechnung 2016

Antrag

Der Schulgemeindeversammlung wird beantragt, die Jahresrechnung 2016 der Schulgemeinde abzunehmen.

Weisung

Zu diesem Geschäft siehe Broschüre «Rechnungen 2016».

2

Schule Goldbach / Umzug und Schulhausprovisorium Schulhaus Erb / Abnahme Schlussabrechnung

Antrag

Der Schulgemeindeversammlung wird beantragt, die Schlussabrechnung betreffend die Erstellung des Schulraumprovisoriums beim Schulhaus Erb und die Umzugskosten für die Schule Goldbach über die Gesamtkosten von Fr. 1'560'456.70 inkl. MWST zu genehmigen.

Weisung

Zu diesem Geschäft siehe Broschüre «Rechnungen 2016».

Küsnacht, im April 2017
Für die Schulpflege

Danièle Glarner
Schulpräsidentin

Werner Akeret
Leiter Dienste / Schulsekretär



Stimmrechts-Ausweis für

Gemeindeversammlung
Montag, 26. Juni 2017



Bitte hier abtrennen und am Eingang der Hestihalle abgeben

