



Gemeinde Küsnacht
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan «Am Marktplatz»

Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

15. Februar 2023

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:



Noldin Immobilien AG
(Kat.-Nr. 9735)



Netzanstalt Küsnacht
(Kat.-Nrn. 9736 und 9737)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Markus Ernst

Catrina Erb Pola

Von der Baudirektion genehmigt am:

ARE Nr. /

Für die Baudirektion:



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60

www.asaag.ch
info@asaag.ch

2065, dr

Der Gestaltungsplan «Am Marktplatz» ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan (GP) besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den vorliegenden Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt.
- ² Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.
- ³ Das Richtprojekt umfasst die Neubauten und die Aussenraumgestaltung. Es hat wegleitenden Charakter für die Bauprojekte und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 2 Zwecke des Gestaltungsplans

- ¹ Der Gestaltungsplan «Am Marktplatz» bezweckt:
 - Die Erstellung einer besonders gut in die Umgebung integrierten Zentrumsüberbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung;
 - Eine bauliche Verdichtung im Planungsgebiet unter Wahrung der architektonischen und stadträumlichen Qualitäten der Bestandesbauten;
 - Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes an der Bahnhofstrasse und die Erstellung eines Ersatzneubaus entlang der Poststrasse;
 - Die effiziente rückwärtige Erschliessung über die Poststrasse;
 - Die Schaffung eines attraktiven, öffentlich nutzbaren Marktplatzes.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Küsnacht und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in den jeweils aktuellen Fassungen samt den dazugehörigen Verordnungen sowie das übergeordnete Recht.

II. BESTIMMUNGEN ZUR ÜBERBAUUNG UND GESTALTUNG

Art. 4 Erhöhte Anforderungen

- ¹ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- ² Es gelten sinngemäss die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.

Art. 5 Erhalt der vorhandenen Bausubstanz

- ¹ In den Baubereichen B1 und B2 ist die vorhandene Bausubstanz soweit als möglich zu erhalten.

Art. 6 Ortsbauliche und architektonische Qualität

¹ Die Neu- und Ersatzbauten müssen folgende Qualitäten des bestehenden Postgebäudes im Stil der Nachkriegsmoderne zwingend übernehmen:

- Filigrane Flachdächer mit deutlich über die Fassaden auskragenden Dachvorsprüngen
- Ausbildung des Erdgeschosses am Marktplatz als Sockelgeschoss mit Fassadenverkleidung aus Natursteinen
- Mehrheitlich hochformatige Fenster

² Die Neu- und Ersatzbauten müssen sich bezüglich Höhe, Proportionen und Gliederung der Fassaden besonders gut in die Häuserzeilen entlang der Bahnhof- und Poststrasse einfügen.

Art. 7 Baubereiche für Hauptbauten

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

² Die ausgeschiedenen Baubereiche gehen sämtlichen Bestimmungen zur Gebäudelänge, zu Gebäude-, Grund-, Grenz- oder Strassenabständen sowie Mehrlängenzuschlägen vor.

³ Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die gebauten Fassaden und die Baubereiche um 1.50 m überragen.

⁴ Andere Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen dürfen die gebauten Fassaden und die Baubereiche um 1 m überragen.

Art. 8 Weitere Bauten

¹ Die Erstellung von unterirdischen Bauten ist innerhalb der Baubereiche sowie im Aussenraumbereich *Erschliessung* erlaubt.

² Die Erstellung von Besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG ist innerhalb der Baubereiche sowie im Aussenraumbereich *Erschliessung* erlaubt.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Die Dächer sind sorgfältig zu gestalten und müssen sich gut in die umgebende Dachlandschaft einfügen.

² Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 12° zulässig.

³ Die Dächer sind in ihrer Erscheinung in Anlehnung an das Dach des bestehenden Postgebäudes auszubilden. Sie müssen deutlich über die Fassaden auskragen.

⁴ Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Die Dachbegrünung ist so auszuführen, dass sie einen hohen ökologischen Wert aufweist und das Lokalklima positiv beeinflusst.

Art. 10 Höhe und Geschossigkeit

¹ Gebäude dürfen die je Baubereich im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) nicht überschreiten. Die Höhenkoten beziehen sich auf die grösste Höhe der Dachhaut.

² Die Höhenkoten dürfen auch von Dachaufbauten nicht überschritten werden.

³ Von Abs. 2 ausgenommen sind offene Brüstungen. Sie sind mit einem Abstand vom Dachrand, der mindestens dem Mass des Dachvorsprungs entspricht, zu erstellen.

- ⁴ Von Abs. 2 ausgenommen sind feingliedrige Aufbauten zur Beschattung. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 3 m zum Dachrand zu erstellen, dürfen maximal 3 m hoch sein und dürfen weder mit Wänden versehen noch überdacht werden.
- ⁵ Von Abs. 2 ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftüberbauten, Rückkühler und dergleichen. Technische Aufbauten sind zusammenzufassen und gut zu integrieren.
- ⁶ Die Geschossigkeit ist frei.

Art. 11 Nutzung

- ¹ Es sind Wohnnutzung sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gestattet.
- ² Das Erdgeschoss des Baubereichs B1 und der Baubereich B2 dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

III. BESTIMMUNGEN ZUM AUSSENRAUM

Art. 12 Aussenraumbereiche

- ¹ Der Bereich **Marktplatz** ist als Teil des öffentlich nutzbaren Marktplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Gestaltung und Ausstattung haben sich in die Gesamtgestaltung des Marktplatzes einzufügen.
- ² Der Bereich **Garten** ist mehrheitlich als ökologisch wertvolle Grünfläche oder zumindest sickerfähig zu erstellen.
- ³ Im Bereich **Erschliessung** sind Besondere Gebäude, Anlagen und Ausstattungen für Erschliessung, Parkierung, Aufenthalt und Bewirtschaftung erlaubt.
- ⁴ In nicht bebauten Flächen von Baubereichen gelten sinngemäss die Bestimmungen des angrenzenden Aussenraumbereichs.

IV. BESTIMMUNGEN ZUR ERSCHLIESSUNG

Art. 13 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Poststrasse.
- ² Für die Erschliessung der Einstellhalle ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine Zufahrt zu erstellen. Ein- und Ausfahrt müssen vorwärts erfolgen.
- ³ Weitere Einzelgaragen und oberirdische Autoabstellplätze für Besucher werden direkt ab der Poststrasse erschlossen. Die Ausfahrt rückwärts auf die Poststrasse ist gestattet.

Art. 14 Parkierung

- ¹ Im Planungsgebiet sind mindestens 7 und höchstens 11 Autoabstellplätze zu erstellen. Autoabstellplätze für Bewohner dürfen ausschliesslich im Gebäudeinnern erstellt werden. Im Aussenraum dürfen an der im Situationsplan bezeichneten Stelle maximal 2 Autoabstellplätze erstellt werden.
- ² Im Planungsgebiet sind im Gebäudeinnern mindestens 3 Motorrad-Abstellplätze zu erstellen.

³ Im Planungsgebiet sind mindestens 30 Velo-Abstellplätze zu erstellen. Die Veloabstellplätze müssen ebenerdig zugänglich sein. Mindestens 15 Velo-Abstellplätze sind witterungsgeschützt zu erstellen.

Art. 15 Gebäudezugänge

¹ Die adressbildenden Gebäudezugänge sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erstellen.

Art. 16 Entsorgung

¹ Die notwendigen Anlagen zur Sammlung von Abfällen sind ins Gebäude zu integrieren.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Inkrafttreten

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.