



küssnacht

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

Fassung zuhanden Gemeinde-
versammlung

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Von der Gemeindeversammlung am xx.xx.xxxx zur Kenntnis
genommen.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

31003 – 11.3.2026

Auftraggeberin

Gemeinde Küsnacht

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Laura Wiederkehr

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	EINWENDUNGEN	5
2.1	Allgemeine Einwendungen	5
2.2	Zonenordnung	7
2.3	Kernzonen	8
2.4	Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse	11
2.5	Wohnzonen	12
2.6	Gewerbeazonen	17
2.7	Zone für öffentliche Bauten	17
2.8	Erholungszonen	17
2.9	Ergänzende Vorschriften	17
2.10	Weitere Festlegungen	21
3	ANHÖRUNG	24
3.1	Nachbargemeinden	24
3.2	Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil	24
4	KANTONALE VORPRÜFUNG	28
4.1	Einleitung	28
4.2	Kantonale Anträge	28
	ANHANG	35

1 VORBEMERKUNGEN

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung Küsnacht erfolgte vom 15. Mai bis 14. Juli 2025.

Einwendungen

Insgesamt wurden 33 Schreiben mit rund 77 Änderungsanträgen sowie Anregungen eingereicht. Einige Anträge sind gleichlautend oder beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt, gleichlautende Anträge wurden nicht doppelt gezählt. Die Eingaben wurden thematisch gegliedert und im Kapitel 2 zusammengefasst.

Anhörung

Während der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil eingeladen, sich zur Vorlage zu äussern. Das Ergebnis ist im Kapitel 3 zusammengefasst.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 8. September 2025 zum Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung Stellung genommen. Die Vorbehalte und Empfehlungen sind im Kapitel 4 zusammengefasst.

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft. Soweit sich der Gemeinderat den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Revisionsvorlage entsprechend angepasst.

Hinweis auf die Nummerierung der BZO-Artikel

Im vorliegenden Bericht wird auf zahlreiche Artikel in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verwiesen. Die Nummerierung entspricht der BZO-Fassung, die mit Datum vom 25. April 2025 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurde.

Aufgrund von berücksichtigten Einwendungen und Anträgen können sich Änderungen an den Bauordnungsbestimmungen ergeben, was Auswirkungen auf die Nummerierung hat. Die Artikelnummern der BZO, die der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, korrespondieren daher teilweise nicht mit der Fassung, die öffentlich aufgelegt wurde.

Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen. Die Einwendungen sind entsprechend den Kapiteln in der BZO thematisch gegliedert und zusammengefasst, soweit sie analoge Anliegen betreffen. Die Tabelle im Anhang zeigt sämtliche Anträge in gekürzter Form, wie sie bei der Gemeinde eingereicht wurden.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden. Der vorliegende Bericht wird zusammen mit den übrigen Akten für die Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt und steht zur Einsichtnahme offen.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Allgemeine Einwendungen

2.1.1 BZO

Prüfung IVHB

Anträge 6.06, 16.06, 17.06, 18.06, 19.06,
20.06, 22.19, 25.06, 29.06, 30.06, 31.13,
11.05

In zwölf Einwendungen wird gefordert, die Integration der IVHB in die BZO anhand von konkreten Baugesuchen zu überprüfen und die sich durch IVHB ergebenden Spielräume zugunsten des Ortsbilds und der baulichen Qualität zu nutzen bzw. einzuschränken (z.B. Anpassung Höhenmass, Höhe Geländer, flankierende Vorgaben bzgl. Attika in sensiblen Bereichen). Durch IVHB entstehen grössere Spielräume, z.B. kann dies zu 30–50 cm höheren Gebäuden führen.

Erwägung der Gemeinde:

Die neuen Messweisen sind im Planungsbericht ausführlich dokumentiert.

Für die Höhenlage der Gebäude ist die Lage des massgeblichen Terrains entscheidend. Gemäss der im April 2026 beschlossenen PBG-Revision wird diese Referenzhöhe wieder wie bisher (vor IVHB) bestimmt, womit sich dadurch keine ortsbildrelevanten Auswirkungen ergeben.

Attikageschosse können zwar grösser ausgebildet werden, das gesamte zulässige Gebäudevolumen bleibt aber gleich, da die Baumassenziffer unverändert bleibt. Die Volumenverteilung auf Voll- und Attikageschosse kann sich damit ändern, nicht aber das Gesamtvolumen. Es ist Gegenstand der jeweiligen Bauvorhaben, eine befriedigende Integration in das Ortsbild aufzuzeigen. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, dies umzusetzen und eine Darstellung an einem Beispiel wäre nicht aussagekräftig.

Die Auswirkungen in der Höhenentwicklung auf das Ortsbild lassen sich mit Visualisierungen nicht in geeigneter Weise darstellen, weil sich diese in Bezug auf die zulässige Fassadenhöhe im einstelligen Prozentbereich bewegen und damit in Bezug auf die gesamten Höhenmasse untergeordnet sind.

Das PBG erlaubt neu, dass vorspringende Gebäudeteile auf 50 % der Gebäudelänge in den Abstandsbereich hineinragen dürfen. Gemäss der kantonalen Vorprüfung besitzt die Gemeinde keine Regelungskompetenz, dies abweichend von der kantonalen Vorschrift zu regeln.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Attikageschosse (IVHB)

Anträge 6.07, 16.07, 17.07, 18.07, 19.07,
20.07, 22.20, 25.07, 29.07, 30.07, 31.14

In elf Einwendungen wird gefordert, Attika-Geschosse sollen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden zum Schutz des Ortsbildes (anstatt wie per Definition IVHB um das halbe Mass der Höhe).

Erwägung der Gemeinde:

Das Anliegen wird grundsätzlich begrüsst und unterstützt. Das Baurekursgericht hat jedoch in einem Entscheid festgehalten, dass die Gemeinden keine Regelungskompetenz besitzen, die Erscheinung der Attikageschosse abweichend von der Definition im PBG zu regeln. Es kann somit keine Bestimmung eingeführt werden, dass die Attika-Geschosse um das Mass ihrer Höhe zurückzuversetzen sind.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Ausweitung Leitbilder / Ortsbildinventare

Anträge 11.01, 31.01

In zwei Einwendungen wird gefordert, dass die bereits bestehenden Instrumente der Leitbilder und Ortsbildinventare auf das ganze Dorf bzw. alle Teile von Küsnacht ausgeweitet werden, um die Qualitäten des Küsnachter Ortsbilds zu erkennen und erhalten und pflegen zu können.

Das bereits bestehende Instrument der Leitbilder könne mit minimalen Aufwertungsstrategien und Interventionen angepasst werden, um das Maximum für die Quartiere und deren Gestaltung zu erreichen. § 49a Abs. 4 PBG liesse auf diesen Grundlagen basierend und bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses auch qualitätsfördernde und flankierende Regelungen für die weiteren Bauzonen zu; dies nicht «nur» aus Gründen einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung, sondern jedenfalls auch hinsichtlich des Bauens im und um den Bestand als wesentliches öffentliches Interesse auch gemäss den kommunalen Zielsetzungen.

Erwägung der Gemeinde:

Die Ortsbildinventare basieren auf der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung und beziehen sich auf die Kernzonen und die daran angrenzenden Bauzonen. Kernzonen sind Schutzzonen. Eine Ausweitung der Ortsbildinventare auf die Wohnzonen, die nicht an die Kernzonen grenzen, ist nicht möglich, da die Wohnzonen keine Schutzzonen sind. Die Ortsbildinventare sind überdies nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Bei nächster Überprüfung der Ortsbildinventare kann jedoch auch der Perimeter überprüft werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Gewässerabstandslinien nicht aufheben

Antrag 31.08

2.1.2 Gewässerabstandslinien

In einer Einwendung wird gefordert, die Gewässerabstandslinien nicht aufzuheben, um die Lebensräume entlang der Bäche zu schützen.

Erwägung der Gemeinde:

Seit 2011 gelten in der Schweiz neue gesetzliche Vorschriften zum Gewässerschutz. Aufgrund dieser Vorschriften müssen schweizweit an allen Bächen, Flüssen und Seen Gewässerräume festgelegt werden. Deren Ziel ist es, die Uferbereiche der Gewässer vor Überbauung und intensiver Nutzung zu schützen.

Die Gewässerabstandslinien werden durch den neu definierten Gewässerraum ersetzt, welcher bereits eingeführt wurde. Der Gewässerraum dient dem Hochwasserschutz, der Ökologie, als Durchflutungskorridor und zur Naherholung. Im Gewässerraum sind bestehende Bauten und Anlagen geschützt, es gilt aber grundsätzlich ein Bauverbot für Neu- und Ersatzbauten. Ausnahmegewilligungen sind nur in dicht überbauten Gebieten oder für Bauten mit öffentlichem Interesse (z.B. Fusswege, Brücken) möglich. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist im Gewässerraum verboten.

Innerhalb der Bauzonen von Küsnacht wurden entlang sämtlicher Fliessgewässer die bundesrechtlichen Gewässerräume festgelegt. Die Gewässerabstandslinien stehen im Widerspruch zur bundesrechtlichen Raumsicherung. Sie werden daher aufgehoben, zumal kein öffentliches Interesse an einer zusätzlichen Raumsicherung begründet werden kann.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 3 nBZO Mehrwertabgabe

Anträge 3.01, 3.02, 11.08, 23.01.a/b/c, 32.02

2.2 Zonenordnung

Während in einer Einwendung die kommunale Mehrwertabgabe begrüsst wird, fordern zwei Einwendungen, auf die Mehrwertabgabe zu verzichten. In drei Einwendungen wird gefordert, die Mehrwertabgabe anders festzulegen:

- *Generell nicht den höchstmöglichen Satz*
- *20 % statt 40 % (Eventualantrag, falls Mehrwertabgabe beibehalten wird)*
- *Freifläche 2'000 m² statt 1'200 m² (Eventualantrag, falls Mehrwertabgabe beibehalten wird)*

Zudem wird darum gebeten, einen Plan zu veröffentlichen mit denjenigen Grundstücken und Gebieten, auf welchen bei einer Freifläche von nur 1'200m² bei Um- oder Aufzonungen die Festsetzung eines kommunalen Mehrwertausgleichs möglich wäre.

Erwägung der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird mit einem Plan ergänzt, der die Grundstücksgrössen zeigt (1'200 bzw. 2'000 m²). In Küsnacht sind die hohen Bodenpreise ausschlaggebend. Die Grösse der Freifläche ist weniger relevant.

Aktuell sind keine Aufzonungen vorgesehen. Die Mehrwertabgabe entfaltet im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine Wirkung.

Am Abgabesatz von 40 % soll festgehalten werden. Grössere Mehrwerte entstehen hauptsächlich bei Arealentwicklungen bzw. privaten Gestaltungsplänen. Bei diesen soll die Mehrwertabgabe möglichst im Rahmen von städtebaulichen Verträgen geregelt werden. Damit können hochwertige Entwicklungen gefördert und die Mehrwertabgabe direkt für Aufwertungen auf dem betroffenen Areal und die öffentliche Infrastruktur verwendet werden.

Beschluss: Ein Übersichtsplan wird im Planungsbericht ergänzt. Die weiteren Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Art. 4 nBZO
Gestaltungsanforderungen
Antrag 11.02

2.3 Kernzonen

In einer Einwendung wird angeregt, eine überlagernde Zone «Übergangsbereich» zu prüfen (Bsp. Gemeinde Dietlikon ZH), damit der Übergang aus den Quartieren zu den Kernzonen qualitativ und rücksichtsvoll auf die Kernzone abgestimmt wird.

Erwägung der Gemeinde:

In der Teilrevision 2009 wurde dies festgesetzt. Infolge fehlender Rechtsgrundlage musste diese Bestimmung aufgehoben werden. Eine Regelung ist nicht möglich.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 4 nBZO
Gestaltungsanforderungen
Antrag 22.01

Eine Einwendung fordert, in Art. 4 nBZO direkt auf die Ortsbildinventare zu verweisen, damit die Bauherrschaften frühzeitig auf die speziellen Anforderungen in den Kernzonen aufmerksam gemacht werden. Art. 4 nBZO soll folgendermassen ergänzt werden:

«In den Kernzonengebieten Dorf-Zentrum, Dorf-Umgebung, Itznach und Berg sind die behördenverbindlichen Ortsbildinventare mit zusätzlichen Auflagen einzuhalten.»

Erwägung der Gemeinde:

In Art. 2 Abs. 2 BZO wird auf die kommunalen Ortsbildinventare hingewiesen. Eine weitergehende Verankerung dieser Inventare in der BZO ist nicht zweckmässig, da zusätzlich zahlreiche weitere planungsrechtliche Rahmenbedingungen bei der Projektierung von Bauvorhaben zu beachten sind (z.B. Gebäudeinventar). Hingegen wird die Wegleitung zur BZO um einen Hinweis auf die Ortsbildinventare ergänzt.

Beschluss: Einwendung wird berücksichtigt.

Art. 6 aBZO
Kernzonengebiet Dorf-Zentrum
Antrag 22.02

Eine Einwendung fordert, Art. 6 Abs. 1 beizubehalten und Abs. 2 folgendermassen anzupassen:

«Der Gebietscharakter wird durch folgende bauliche Merkmale bestimmt:

- *Bestehende Punkte 2–6 unter «Bauliche und landschaftliche Merkmale» übernehmen».*

Damit würde der «typische Gebietscharakter», auf den in Art. 4 nBZO verwiesen wird, weiterhin definiert. In den Ortsbildinventaren findet sich keine Beschreibung eines typischen Gebietscharakters.

Erwägung der Gemeinde:

Die BZO soll schlank gehalten werden. Der Gebietscharakter wird daher in die Ortsbildinventare übertragen. Die angepassten Ortsbildinventare werden durch den Gemeinderat beschlossen, sobald die BZO in Rechtskraft erwachsen ist.

In Art. 2 Abs. 2 BZO wird auf die kommunalen Ortsbildinventare hingewiesen.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Art. 7 aBZO
Kernzonengebiet Dorf-Umgebung
Antrag 22.03

Eine Einwendung fordert, Art. 7 Abs. 1 beizubehalten und Abs. 2 folgendermassen anzupassen:

«Der Gebietscharakter wird durch folgende bauliche Merkmale bestimmt:

- *Bestehende Punkte 2-5 unter «Bauliche und landschaftliche Merkmale» übernehmen».*

Damit würde der «typische Gebietscharakter», auf den in Art. 4 nBZO verwiesen wird, weiterhin definiert. In den Ortsbildinventaren findet sich keine Beschreibung eines typischen Gebietscharakters.

Erwägung der Gemeinde:

Die BZO soll schlank gehalten werden. Der Gebietscharakter wird daher in die Ortsbildinventare übertragen. Die angepassten Ortsbildinventare werden durch den Gemeinderat beschlossen, sobald die BZO in Rechtskraft erwachsen ist.

In Art. 2 Abs. 2 BZO wird auf die kommunalen Ortsbildinventare hingewiesen.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Art. 8 aBZO
Kernzonengebiet Itschnach
und Berg

Antrag 22.04

Eine Einwendung fordert, Art. 7 Abs. 1 beizubehalten und Abs. 2 folgendermassen anzupassen:

«Der Gebietscharakter wird durch folgende bauliche Merkmale bestimmt:

- *Bestehende Punkte 1-4 unter «Bauliche und landschaftliche Merkmale» übernehmen».*

Damit würde der «typische Gebietscharakter», auf den in Art. 4 nBZO verwiesen wird, weiterhin definiert. In den Ortsbildinventaren findet sich keine Beschreibung eines typischen Gebietscharakters.

Erwägung der Gemeinde:

Die BZO soll schlank gehalten werden. Der Gebietscharakter wird daher in die Ortsbildinventare übertragen. Die angepassten Ortsbildinventare werden durch den Gemeinderat beschlossen, sobald die BZO in Rechtskraft erwachsen ist.

In Art. 2 Abs. 2 BZO wird auf die kommunalen Ortsbildinventare hingewiesen.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Art. 10 BZO Dachgestaltung, Dachformen / Dachaufbauten

Antrag 32.01a

Eine Einwendung fordert, die Beschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 aufzuheben. Es soll in allen Zonen verdichtet werden können und es gäbe zahlreiche historische und ortsbildtypische Beispiele mit deutlich grösseren Dachaufbauten.

Erwägung der Gemeinde:

Im Interesse des Ortsbildes wird an der Drittelsregelung festgehalten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 11 aBZO Mehrlängenzuschlag

Anträge 6.01, 13.01, 14.01, 16.01, 17.01, 18.01, 19.01, 20.01, 22.05, 25.01, 29.01, 30.01, 31.03

In dreizehn Einwendungen wird gefordert, den Mehrlängenzuschlag in den Kernzonen nicht aufzuheben. Um den Charakter der Kernzonen zu erhalten, soll auf die Verdichtung in den Kernzonen verzichtet werden.

Erwägung der Gemeinde:

Die Kernzonen sind bereits vollständig überbaut. Die historischen Bauten sind alle ohne Mehrlängenzuschlag und nicht nach fixen Abstandsvorschriften realisiert worden. Der Mehrlängenzuschlag ist in den Kernzonen daher grundsätzlich ungeeignet, da situationsgerecht auf den ortsbaulichen Kontext reagiert werden soll. Überdies besteht für die schwarzen Gebäude ein Volumenschutz. Diese Volumen dürfen nur an der bisherigen Lage ersetzt werden. Ein Mehrlängenzuschlag käme bei diesen Gebäuden ohnehin nicht zur Anwendung. Im Rahmen der laufenden PBG-Revision zur Erleichterung des Weiterbaus im Bestand beabsichtigt der Kanton überdies, den Mehrlängenzuschlag gänzlich aufzuheben.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Art. 17 aBZO Umgebungsgestaltung und Parkierung

Antrag 22.06

Ein Antrag fordert, Art. 17 Abs. 2 aBZO nicht zu löschen oder zumindest auf den geltenden § 244 Abs. 3 PBG zu verweisen, um die Bauvorschriften auch für Laien verständlich zu halten.

Zudem sieht die Pflicht gemäss § 244 Abs. 3 PGB mehrere Vorbehalte vor (Nachbarschaft wird wesentlich geschont, die Verhältnisse gestatten es und die Kosten sind zumutbar). Da die Kriterien sehr offen formuliert sind, sei damit die Pflicht vermutlich schwieriger durchzusetzen. Eine klar definierte Pflicht gemäss Art. 13 aBZO Abs. 2 mit leicht höheren Anforderungen wäre in einer Kernzone legitim.

Erwägung der Gemeinde:

Gemäss § 244 Abs. 3 müssen die nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge grundsätzlich unterirdisch angelegt oder überdeckt werden. Generell kann dies jedoch nur gefordert werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. In den Kernzonen kommen verschärfend zu diesen Kriterien jedoch die erhöhten gestalterischen Anforderungen zur Anwendung, weshalb eine Regelung in der BZO nicht nötig ist.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4 Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse

Art. 18 nBZO Gestaltung und Einordnung / Dachaufbauten

Antrag 32.01b

Eine Einwendung fordert, die Beschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 aufzuheben. Es soll in allen Zonen verdichtet werden können und es gäbe zahlreiche historische und ortsbildtypische Beispiele mit deutlich grösseren Dachaufbauten.

Erwägung der Gemeinde:

Die sich in der Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse befindlichen Arbeiterhäuser besitzen nur wenige Dachaufbauten. Diese messen weniger als 1/3 der Länge. Die Erhöhung auf 1/2 würde das Erscheinungsbild dieser Gebäude negativ beeinflussen. Daher wird an der Drittelsregelung festgehalten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.5 Wohnzonen

Art. 19 nBZO Grundmasse

Anträge 10.01, 11.06

- a) *Eine Einwendung beantragt, die Fassadenhöhen der Zonen W2.40, W2.75 und WG2.75 zu erhöhen, da die erlaubten 4 Vollgeschosse (ohne anrechenbares Untergeschoss) mit der zulässigen Fassadenhöhe von 10.5 m nicht umgesetzt werden können. Die 10.5 m entsprechen der bisher gültigen Gebäudehöhe, wobei nur drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt waren.*
- b) *Eine weitere Einwendung fragt nach der Prüfung von «kreativen» Regelungsansätzen in Bezug auf die Attikageschosse. Es sei denkbar, in sensiblen Lagen Attika-Geschosse nur dann zuzulassen, wenn diese im Sinne des Ortsbilds sorgfältig ausgestaltet werden (Anordnung, Grösse usw.). Somit würden nicht die Definitionen eines Attikageschosses nach IVHB geändert, sondern Bedingungen gestellt, damit ein derart angeordnetes und ausgestaltetes Attikageschoss zulässig ist. In verletzlichen Zonen, d.h. Zonen, wo das Ortsbild beeinträchtigt werden könnte, werden die neu möglichen, massigeren Attika nach IVHB negativ prägend wirken.*

Erwägung der Gemeinde:

- a) Da die Untergeschosse im PBG neu definiert wurden, kann dies dazu führen, dass rechtskräftig erstellte Bauten die zulässige Geschosshöhe überschreiten (...). Daher wird bei unveränderter Fassadenhöhe anstelle eines Untergeschosses ein Vollgeschoss erlaubt. Ziel dieser Anpassung ist es, dass die Untergeschosse im Baubewilligungsverfahren nicht geprüft werden müssen. Eine Erhöhung der Fassadenhöhe wird abgelehnt und würde eine Aufzoning bewirken. Der Planungsbericht wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.
- b) Die Attikageschosse können zwar grösser ausgebildet werden, es steht jedoch weiterhin die gleiche Baumasse zur Verfügung. Die Gebäudevolumen werden daher insgesamt nicht grösser. Das neue PBG kennt keine «kreativen Regelungsmöglichkeiten», um die Gestaltung des Attikageschosses einzuschränken.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Art. 19 Abs. 5 nBZO

Grundmasse / Schrägdachbonus

Anträge 11.07, 22.07, 22.08, 32.02

- a) Eine Einwendung begrüsst den Baumassenbonus für Schrägdächer.
- b) Eine andere fordert, die Zuordnung der Werte 0.1 und 0.15 zu prüfen und ggf. zu tauschen, da bei den Zonen mit drei Vollgeschossen der anteilmässige Verlust unter der Dachschräge stärker ins Gewicht fällt als bei vier Vollgeschossen. Entsprechend sollte die Erhöhung der Baumassenziffer bei drei Vollgeschossen höher ausfallen als bei vier Vollgeschossen.
- c) Zudem sei die Zone WG2.30 auf der zweiten Zeile zu streichen (Doppelnennung).
- d) Eine Einwendung fordert, die Begriffe «maximal» zu streichen oder näher zu erläutern. Es sei aus dem Rechtstext klar zu definieren, in welchem Fall mit diesem «Schrägdachbonus» geplant werden kann, einen Spielraum einzuräumen schaffe zusätzlichen Aufwand der Abklärung. Ausserdem sei die referenzierte Skizze nicht identifizierbar.

Erwägung der Gemeinde:

- a) Wird zur Kenntnis genommen.
- b) Der Volumenanteil des nicht nutzbaren Giebeldreiecks am Gesamtvolumen beträgt in allen Zonen zwischen 6 % und 8 %, wobei ein Anteil von 8 % in den höheren Zonen erreicht wird (W2.4 – W2.75). Damit der Volumenverlust beim Bau von Schrägdächern ausgeglichen wird, wird gemäss der durchgeführten Kontrolle der Baumassenzuschlag in den Zonen W2.4 – W2.55 von 0.15 auf 0.2 erhöht. In den Wohnzonen mit einer geringeren Baumassenziffer verbleibt er bei 0.1.
- c) Für die Zone WG2.30 gilt ein Baumassenbonus von 0.1, somit wird sie auf der zweiten Zeile wie vorgeschlagen gestrichen.
- d) Der Baumassenzuschlag wird gemäss den Erwägungen zu b) erhöht. In der BZO wird der Begriff «maximal» gestrichen, womit bei Schrägdächern die Baumassenziffer nicht anteilmässig, sondern pauschal erhöht werden kann. Die Skizze wird ergänzt.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Art. 19b aBZO

Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen

Anträge 10.02, 22.09, 31.05

- a) Eine Einwendung fordert, die bestehende Regelung von Art. 19b aBZO (Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen) beizubehalten. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Privilegien der Sonderbauvorschriften neu nur für preisgünstigen Wohnraum und Weiterbauen im Bestand gelten sollen und damit heute bestehende Verdichtungsmöglichkeiten eingeschränkt würden.
- b) Eine weitere Einwendung fordert, Art. 19b Abs. 6 und 7 aBZO beizubehalten (qualitative Anforderungen, energiesparende Bauweise, unabhängiges Gutachten). Damit sollen sich auch Bauten, für die Erleichterungen für preisgünstigen Wohnungsbau gelten, in die Quartierstruktur einordnen.
- c) Auch eine andere Einwendung fordert, Art. 19b Abs. 6 aBZO beizubehalten und in Art. 21 nBZO zu integrieren. Diese Vorgaben seien zudem auch im Fall von Arealüberbauungen mit Sonderbauvorschriften einzuhalten.

Erwägung der Gemeinde:

- a) Das Weiterbauen und nicht der Abbruch und Neubau sollen gefördert werden. Die Sonderbauvorschriften, die den Abbruch und Neubau belohnen, werden aufgrund negativer Erfahrungen im Vollzug neu konzipiert und aus Gründen des Ortsbilds, der Umgebungsqualität und der Nachhaltigkeit neu an das Weiterbauen im Bestand geknüpft. Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.
- b) Die Verknüpfung von § 71 PBG (Arealbebauung) mit Sonderbauvorschriften ist nicht praktikabel, wie die Erfahrungen im Vollzug zeigen. Sonderbauvorschriften sind im Unterschied zu Arealüberbauungen auf Einzelgrundstücke anwendbar. Bei Arealüberbauungen ergeben sich daher ganz andere Spielräume. Es gelten wie bei Arealüberbauungen auch bei Sonderbauvorschriften erhöhte gestalterische Anforderungen (Art. 20 Ziff. 5 BZO). Erhöhte energetische Anforderungen sind nicht mehr erforderlich, da das kantonale Energiegesetz verschärft wurde. Daher ist die Neuausrichtung der Sonderbauvorschriften, wonach das Weiterbauen im Bestand belohnt wird, auch aus energetischer Sicht sinnvoll.
- c) Siehe b).

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Art. 20/21 nBZO
Sonderbauvorschriften
Anträge 11.03, 11.04, 31.03

- a) *Eine Einwendung fordert, dass gewährte Boni an Qualitätskriterien einer ästhetisch ins Quartier eingefügten Architektur geknüpft sein müssen. Deshalb soll eine qualifizierte Begutachtung durch die Ortsbildkommission oder einen Bauberater gewährleistet werden (ständiger Fachbeirat). Dessen Zuständigkeit sei zugleich auf weitere Tatbestände wie beispielsweise Kernzonen, Quartiererhaltungszonen, Leitbildern, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne auszuweiten.*
- b) *In einer weiteren Einwendung wird eine Verordnung beantragt, welche Abbruchbewilligungen und deren Gebühren in allen Wohnzonen regelt, um die Bausubstanz zu schützen (baukulturelles Erbe).*
- c) *Eine Einwendung fordert, Abs. 5 lit. b zur guten architektonischen Gestaltung zu streichen. Dieser Artikel generiere Unsicherheit und Subjektivität und erschwere den begrüssenswerten Ansatz, alte Bausubstanz zu erhalten und zusätzliche Ausnützung zu ermöglichen.*

Erwägung der Gemeinde:

- a) Die Baukommission stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung. Bei Bauvorhaben wird der Fachbeirat Ortsbild- und Denkmalschutz beigezogen. Die Einwendung ist somit bereits berücksichtigt.
- b) Das Ziel zum Erhalt des Gebäudebestandes kann nicht mit einer Abbruchgebühr erreicht werden, zumal dazu keine Rechtsgrundlage besteht und eine solche Gebühr unverhältnismässig hoch angesetzt werden müsste damit sie eine Wirkung entfalten würde.

- c) Das PBG sieht zum Schutz von baukulturell wichtigen Zeitzeugen ein Gebäudeinventar vor. Für Gebäude, die im Inventar aufgeführt sind, wird die Unterschutzstellung erwogen. Die neue BZO schafft jedoch mit den Sonderbauvorschriften einen Anreiz für das Weiterbauen im Bestand.
- d) Gemäss den Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Sonderbauvorschriften erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen und einheitliche Gestaltungsgrundsätze einzuhalten. Gemäss der kantonalen Vorprüfung kann daher auf Art. 20 Abs. 5 nicht verzichtet werden, sondern dieser ist gemäss den kantonalen Anforderungen zu präzisieren. Das Anliegen kann daher nicht berücksichtigt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Art. 21a aBZO
Mehrlängenzuschlag
Antrag 22.10

In einer Einwendung wird gefordert, Art. 21a Abs. 1 aBZO (Mehrlängenzuschlag W3 und W4) beizubehalten. Die bereits laufende Verdichtung soll durch diese Erleichterung nicht zusätzlich gefördert werden. Der Mehrlängenzuschlag dient der Erhaltung der heutigen Siedlungsstruktur.

Erwägung der Gemeinde:

Im Rahmen der laufenden Revision zur Förderung des Weiterbaus im Bestand beabsichtigt der Kanton, den Mehrlängenzuschlag generell aufzuheben, da dieser den raumplanerischen Zielen zur Siedlungserneuerung und Innenentwicklung entgegenläuft. Der Mehrlängenzuschlag entfaltet in vielen Fällen überdies keine Wirkung, da er entlang von Strassen und Wegen nicht zu beachten ist (wo stattdessen der Strassenabstand gilt). Aus den erwähnten Gründen macht es keinen Sinn, den Mehrlängenzuschlag beizubehalten und er wird daher aufgehoben.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 24 aBZO
Gewerbeanteil in Wohnzonen
Anträge 2.01, 2.02, 4.01, 5.01, 8.01,
23.02, 26.02, 27.01

- a) *In sieben Einwendungen wird gefordert, den Art. 24 aBZO zur «Gewerbeerleichterung» nicht zu streichen. Mehrere Antragstellende legen Beispiele dar, in denen dieser Artikel angewendet wurde und für die Nutzung auf den betroffenen Grundstücken wichtig ist. Die gewerblichen Nutzungen in Küsnacht sollen nicht eingeschränkt werden, da diese ohnehin teuer und wirtschaftlich eher schwierig sind. Es sollte eine Durchmischung von Arbeiten und Wohnen und damit ein attraktives Dorfleben gefördert werden.*
- b) *In einer dieser Einwendungen wird angeregt, falls eine Streichung unumgänglich ist, ein alternatives, gleichwertiges Anreizsystem zu implementieren.*
- c) *In einer Einwendung wird zudem gefordert, den Bonus von 20 % Bau-masse für Gewerbenutzungen auf alle Zonen auszuweiten.*

Erwägung der Gemeinde:

- a) Das Anliegen ist berechtigt. Die Einwendung wird berücksichtigt.
- b) Siehe a)
- c) Ein Gewerbebonus kann nur in den Wohnzonen mit Gewerbe-
leichterungen eingeführt werden. Die Umzonung sämtlicher Wohn-
zonen zu Wohn- und Gewerbebezonen ist nicht vertretbar.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

**Art. 24 nBZO Dachaufbauten,
-terrassen und -einschnitte**

Antrag 9.01

In einer Einwendung wird danach gefragt, welche Nutzungsmöglichkeiten auf dem Dach des 5. Vollgeschosses künftig möglich bzw. bewilligt werden (Beispiele: Umbaute Treppenaufgänge/Lift, Vordächer, begehbare Aussenbereich, Pergola, Pergola mit mobiler Verschattung, Wind-/Sonnenschutz, geschlossenes Dach, Abstellraum, Aussen-Kleinkochgelegenheit) und innerhalb welchen Profils sich welche Dachaufbauten befinden müssen. (These: Profil der maximalen Fassadenhöhen generelles Mass von 13.50 m darf um 3.50 m auf 17.0 m erhöht werden.) Es sollen nebst Terrassennutzung auf dem Dach auch dazu dienende kleine Baulichkeiten bzw. Nebeneinrichtungen realisierbar sein. Die Bestimmungen im Entwurf seien diesbezüglich noch unklar.

Erwägung der Gemeinde:

Der Hinweis wird verdankt. Die oberste Dachfläche darf nicht als Terrasse genutzt werden, was in den Sonderbauvorschriften präzisiert wird. Es sind nur untergeordnete Dachaufbauten zulässig. Die Einschränkung wird damit begründet, dass die Gebäude aufgrund des zusätzlich erlaubten Vollgeschosses bereits höher in Erscheinung treten.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

Art. x nBZO Grenzabstand unterirdische Bauten

Antrag 22.11

In einem Antrag wird gefordert, einen Abschnitt zum Grenzabstand unterirdischer Bauten einzuführen:

«Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Der Grenzabstand darf ohne Zustimmung des Nachbarn bis auf 0.5 m reduziert werden, sofern die Reduktion des Grenzabstands entlang einer anderen Grundstücksgrenze flächenmässig im gleichen Umfang kompensiert wird.

Bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder bei Grundstücken mit weniger als 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche sind Abweichungen möglich.»

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen negativen Einfluss auf die Möglichkeit der Begrünung und auf die Versickerung.

Erwägung der Gemeinde:

Die Gemeinde kann das Anliegen nachvollziehen. 4 m sind zu viel. §238a Abs. 3 verlangt genügend Wurzelraum und Fläche für Versickerung. Grundstücke dürfen daher nicht vollumfänglich unterbaut werden. Das Anliegen ist daher sinngemäss aufgrund der Vorgaben im PBG bereits berücksichtigt. Auf eine Abstandsregelung wird jedoch im Interesse der Flexibilität verzichtet.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.6 Gewerbebezonen

Es sind keine Einwendungen zu den Gewerbebezonen eingegangen.

2.7 Zone für öffentliche Bauten

Es sind keine Einwendungen zur Zone für öffentliche Bauten eingegangen.

2.8 Erholungszonen

Es sind keine Einwendungen zu den Erholungszonen eingegangen.

2.9 Ergänzende Vorschriften

Art. 34 nBZO Absturzsicherungen
Anträge 9.02, 9.03

In zwei Einwendungen wird um Klarstellungen in Bezug auf die Absturzsicherungen gebeten:

- a) Gilt der Fassadenhöhenzuschlag nur für offene Geländer (wie in der Teilrevision BO Küsnacht Art. 34 festgehalten)? Im erläuternden Bericht wird auch der Begriff Brüstung verwendet, welcher zu Verwirrung führen kann.*
- b) Begriff «fassadenbündig»: Die Skizze in der Erläuterung ist nicht schlüssig nachvollziehbar, da das Geländer um ein kleines Mass von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Muss das Geländer nun genau die Fassadenflucht einhalten? Oder gibt es einen Projektierungsspielraum, innert welchem sich das Geländer befinden kann? Zum Beispiel auf der Brüstungsabdeckung oder terrassenseitig unmittelbar hinter dieser oder an der Brüstung befestigt.*

Erwägung der Gemeinde:

- a) Der Fassadenhöhenzuschlag gilt nur für offene Geländer wie in der BZO aufgeführt. Der Bericht wird entsprechend angepasst.
- b) Der Anordnungsspielraum liegt zwischen 0 und 1 m (§ 278 Abs. 2 PBG). Der Teilsatz «sondern in der Fassadenflucht angeordnet»

wird geändert in «sondern näher zur Fassadenflucht angeordnet», was zur Klarheit beiträgt.

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

Art. 34 Abs. 2 aBZO Wohnschutz
Antrag 31.06

In einer Einwendung wird gefordert, dass Art. 34 Abs. 2 aBZO beibehalten wird (besondere Nutzungsanordnung zum Mindestanteil Wohnen). Wenn auch momentan am Pfannenstil der Wohnungsbau im Vergleich zu Büro- und Gewerbegebäuden noch bevorzugt wird, kann sich dies mit dem «Herauswachsen» der Stadt auf die Landschaft jederzeit ändern.

Erwägung der Gemeinde:

Heute besteht kein Anlass für eine Regelung, weshalb die Vorgabe aufgehoben wird. Eine BZO wird in der Regel alle 10 Jahre überprüft. Falls sich die Verhältnisse wider Erwarten ändern sollten, könnte der Wohnschutz dannzumal wieder eingeführt werden. Mit Blick auf den Planungshorizont dieser Teilrevision (2035) ist diese Bestimmung nicht erforderlich, sie wird daher aufgehoben.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 36 nBZO
Vorspringende Gebäudeteile
Antrag 27.02

Eine Einwendung fordert, auf die Verschärfung zu den vorspringenden Gebäudeteilen gemäss Art. 36 nBZO zu verzichten. Die geplante Regelung sieht vor, abstandsprivilegierte vorspringende Gebäudeteile auf ein Drittel (1/3) der Fassadenlänge zu beschränken, was eine unnötige und erhebliche Verschärfung gegenüber der kantonalen Gesetzgebung darstelle, die eine Ausdehnung von bis zur Hälfte (1/2) der Fassadenlänge zulässt. Diese Einschränkung hat weitreichende negative Konsequenzen für die architektonische Qualität, die Nutzungsflexibilität und die Bebaubarkeit.

Erwägung der Gemeinde:

Dieser Artikel muss aufgrund der kantonalen Vorprüfung infolge fehlender Rechtsgrundlage gestrichen werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

Art. 37 nBZO
Zahl der Fahrzeugabstellplätze
Anträge 22.12, 33.01

a) Eine Einwendung fordert, die bisherige Regelung beizubehalten und spricht sich gegen die geplanten Reduktionen der Anzahl privater Fahrzeugabstellplätze in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung aus. Es handle sich dabei um Gebiete, wo bereits heute zu wenig Parkplätze vorhanden sind, besonders in Bahnhofsnähe. Es sei vorhersehbar, dass Anwohner ohne eigenen Parkplatz stattdessen in der blauen Zone parkieren werden, was den Mangel an Parkplätzen weiter erhöhen wird.

b) Eine andere Einwendung begrüsst die Reduktion der Mindestanteile der Parkplätze und fordert, Abs. 8 folgendermassen zu ergänzen: «Wird die Anzahl Fahrzeugabstellplätze auf Werte reduziert, die unter der Güteklasse D liegen, dürfen die Bewohnenden und Beschäftigten keine Parkkarte K8700 für Fahrzeuge bis 3'500 kg kaufen.» Mit dieser Ergänzung soll verhindert werden, dass die Bewohnenden und

Beschäftigten ohne eigenen Parkplatz durch den Bezug von Parkkarten auf die begrenzten öffentlichen Parkplätze ausweichen. Da diese Reduktion nur bei Liegenschaften Anwendung findet, die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, ist diese Einschränkung für Bewohner und Beschäftigte zumutbar. Auch steht es der Bauherrschaft frei, Parkplätze gemäss Klasse D zu realisieren und auf die Reduktion zu verzichten.

Erwägung der Gemeinde:

- a) Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Anteil an Haushalten, die ein Auto besitzt, in den letzten 15 Jahren leicht gesunken ist. Der Motorisierungsgrad in Küsnacht lag 2024 bei 530 pro 1'000 Einwohnern und ist gegenüber 2010 um 7 % gesunken. Die neue Bestimmung soll mehr Flexibilität für die Grundeigentümerschaften bringen, damit weniger Parkplätze erstellt werden müssen. Überdies verlangt der Kanton im Rahmen der Vorprüfung, dass die Gemeinde nicht nur eine tiefere Mindestanzahl erlaubt, sondern darüber hinaus ein maximales Parkplatzangebot festschreibt, was durch den Gemeinderat jedoch abgelehnt wird. An der Bestimmung wird festgehalten.
- b) Das Parkkartenreglement ist nicht Gegenstand der Revision.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Art 42 nBZO

Begrünung Gebäudeumschwung

Anträge 10.03, 22.13, 31.1, 33.03

- a) *Eine Einwendung fordert, den geforderten Grünflächenanteil angemessen zu reduzieren. Mit der vorgesehenen Grünflächenvorgabe von 2/3 des Gebäudeumschwungs sei der Grünanteil zu hoch, auf dem Umschwung müssen Zugangsflächen, Garagenrampen, Parkplätze, Wege usw. erstellt werden können.*
- b) *Eine Einwendung fordert, Abs. a) folgendermassen zu ergänzen: «... in angemessenem Umfang (mindestens 30 %) als ökologisch wertvolle Grünfläche...» und Abs. b) ist folgendermassen zu ergänzen: «[...] Dabei ist ein Mindestanteil von 30 % einzuhalten». So soll ein Mindestanteil ökologisch wertvoller Grünfläche festgelegt und Rechtssicherheit geschaffen werden.*
- c) *Eine weitere Einwendung fordert, Abs. b) zu streichen. In Zeiten des Klimawandels und der zunehmenden Erderwärmung, die auch Küsnacht betreffen, ist die Umgebungsbegrünung in jedem Fall von Bedeutung.*
- d) *Eine Einwendung fordert nach ausführlicheren Erläuterungen, warum die zusätzlichen Einschränkungen in der Gartengestaltung in der BZO verankert werden müssen bzw. inwieweit sich dies aus dem RPG ergeben soll. Neu sind die nicht überbauten Grundstückflächen «in angemessenen Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten und herzurichten». Auch sind künftig überall, und nicht wie bisher nur in der Baumschutzzone, Bäume zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Das Recht auf freie Gestaltung des eigenen Gartens soll weitestgehend gewahrt werden.*

Erwägung der Gemeinde:

- a) Bereits heute gilt die Vorgabe, wonach 2/3 des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind. Die rund 20-jährige Praxis hat sich bewährt und wird beibehalten. Damit wird auch dem neuen § 238a PBG (Klimaanpassung) entsprochen.
- b) Ökologische Flächen sind künftig eine Pflicht. Neu muss bereits mit der Baueingabe ein Umgebungsplan eingereicht werden. Es soll keine fixe Vorgabe über einen ökologischen Anteil festgelegt werden, da dies im Vollzug nicht praktikabel ist. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
- c) Eine Begrünung ist gestützt auf §238a PBG in jedem Fall nachzuweisen. Das Anliegen ist bereits erfüllt.
- d) Der Kantonsrat hat gestützt auf den Verfassungsauftrag das Planungs- und Baugesetz um den neuen § 238a ergänzt. Das Recht auf die freie Gestaltung des eigenen Gartens bleibt grundsätzlich gewahrt. Zu beachten ist jedoch, dass geeignete Teile des Gartens zu begrünen und auch ökologische Flächen nachzuweisen sind. Diese kantonale Vorgabe kann durch die Gemeinde nicht ausser Kraft gesetzt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Art. 44 nBZO
Begrünung von Dächern
Antrag 22.14

In einer Einwendung wird gefordert, Art. 44 wie folgt zu ergänzen:

- i. *Zusätzlich sind Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit dies technisch möglich und nach den Umständen zumutbar ist.*
- ii. *Falls in Gewerbezone weniger als 50 % des Gebäudeumschwungs begrünt wird, sind Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² mit einer wasserspeichernden Substratschicht von mindestens 30 cm intensiv zu begrünen.*

Mit der Ergänzung der Ökologie von Flachdächern kann sowohl ein Beitrag zur Hitzeminderung als auch zur Steigerung der Ökologie geleistet werden.

Auch Gewerbezone sind in Küsnacht von einer starken Wärmebelastung betroffen. In Gewerbezone kann der Anteil der Grünfläche auf unter 50 % reduziert werden (siehe Art. 42 nBZO Abs. b)). Im Gegenzug dafür sollen Dachflächen intensiv begrünt werden. Eine intensive Begrünung dient sowohl als Massnahme gegen Hitze, zur Retention von Regenwasser, als auch zur Förderung der Biodiversität.

Erwägung der Gemeinde:

Es soll keine Konkurrenz zur energetischen Nutzung der Dachflächen forciert werden, weshalb die Regelungsvorschläge abgelehnt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Art. 44a aBZO
Gestaltungsplanpflicht
Antrag 31.07

In einer Einwendung wird gefordert, dass Art. 44 Abs. 2 aBZO beibehalten wird und es weiterhin gilt, dass GPP 8a und GPP 8b aufeinander abgestimmt werden müssen.

Der Eindruck des begrüntem, aufgewerteten Parkplatzes soll sich auf der unteren Seite der Bahn bis hin zum für den Charakter des Quartiers wichtigen Platanen-«Wäldchen» vor der Papeterie Köhler und der Baumreihe in der Bahnhofstrasse fortsetzen. Die Trennung des oberen und des unteren Teils des Dorfs im Bereich des Bahnhofs soll visuell nicht noch weiter verstärkt werden.

Erwägung der Gemeinde:

Art. 44a Abs. 2 aBZO basiert auf den damaligen Planungsabsichten, die beiden Areale koordiniert zu überbauen. Der Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung ist aufgrund des Ablehnungsentscheids der Bevölkerung überholt. Eine Koordination der beiden Arealplanungen ist daher hinfällig.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.10 Weitere Festlegungen

**Art. 48 aBZO Bewilligungspflicht
für das Fällen von Bäumen**

Anträge 1.01, 1a.01, 6.03, 7.01, 11.09,
12.01, 13.03, 14.03, 15.01, 16.03, 17.03,
18.03, 19.03, 20.03, 21.01, 22.15, 24.01,
25.03, 26.01, 28.01, 29.03, 30.03, 31.09

In 23 Einwendungen wird gefordert, den bestehenden Baumschutz in Küsnacht nicht aufzuheben, sondern zu erweitern und/oder zu konkretisieren. Dazu werden verschiedene Vorschläge unterbreitet:

- *Ausweitung: Baumerhalt in der ganzen Gemeinde (alle Zonen). Für Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm muss eine Bewilligung eingeholt werden, ebenfalls für mehrstämmige Bäume ab 80 cm Baumumfang. Es können Ersatzpflanzungen verlangt werden, für deren Beseitigung ebenfalls eine Bewilligung notwendig ist.*
- *Ausweitung: Bewilligungspflicht in den Zonen W2 und W3 und den Kernzonen ab einem Stammumfang von 100 cm. Bei einer Bewilligung kann eine Ersatzpflanzung angeordnet werden.*
- *Baumschutz ab 100 cm Stammumfang (ohne Nennung für welche Zone)*
- *Bei Neubauten sind Neupflanzungen von Bäumen vorzusehen.*

Als Kriterien für eine Bewilligung werden genannt:

- *die physiologische Altersgrenze ist erreicht;*
- *ein Baum muss als Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands weichen;*
- *ein Baum muss wegen Gefährdung der Sicherheit gefällt werden;*
- *ein anderes öffentliches Interesse steht der Baumerhaltung entgegen;*

- *die ordentliche Grundstücksnutzung ist übermässig erschwert.*

Erwägung der Gemeinde:

Gemäss § 238a Abs. 3 PBG gilt: *«Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.»*

Diese Vorgabe gilt für das ganze Gemeindegebiet. Der Baumschutz wird folglich nicht gelockert, sondern gemäss der kantonalen Vorgabe verschärft.

Hingegen wird am Perimeter mit Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen in Itschnach und Dorf festgehalten. Dieser wird jedoch aus den erwähnten Gründen nicht ausgeweitet (§238a PBG). Die generelle Fällbewilligung ist nicht zweckmässig und hat in der Praxis zu Problemen geführt. Die Bestimmung wird präzisiert und auf Bäume mit einem Stammumfang von 200 cm beschränkt. Innerhalb der beiden Perimeters bestehen rund 50 markante Bäume, für die eine Fällbewilligung einzuholen ist.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Art. 48c aBZO Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich

Anträge 6.02, 13.02, 14.02, 16.02, 17.02, 18.02, 19.02, 20.02, 25.02, 29.02, 30.02

In 11 Einwendungen wird gefordert, den Artikel nicht aufzuheben. Die Bestimmung wird als wichtig erachtet, um die Einordnung und Gestaltung in Kernzonen sicherzustellen und dadurch den Charakter der Kernzonen und das Ortsbild zu schützen und zu erhalten. Wenn möglich soll der Übergang von den Quartieren in die Kernzonen rücksichtsvoll auf die Kernzonen abgestimmt werden.

Erwägung der Gemeinde:

Die Bauordnungsbestimmung wird aufgrund eines Baurekursgerichtsentscheids aufgehoben. Die Regelung ist nicht zulässig, da das kantonale Planungs- und Baugesetz dazu keine Rechtsgrundlage enthält. Hingegen gilt § 238 Abs. 2 PBG: *«Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.»*

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Lichtverschmutzung

Anträge 6.05, 12.02, 15.03, 16.05, 17.05,
18.05, 19.05, 20.05, 22.17, 24.03, 25.05,
28.03, 29.05, 30.05, 31.12

In 15 Einwendungen wird gefordert, einen Artikel zum Thema Lichtverschmutzung aufzunehmen, da die Lichtverschmutzung vielfältige negative Folgen für Mensch und Natur hat (stört den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus, beeinträchtigt die Gesundheit von Mensch und Tier, hat negative Auswirkungen auf Ökosysteme). Die BZO soll wie folgt ergänzt werden:

«Künstliche Beleuchtung im Aussenraum oder Aussenbereich ist so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.»

Eine der Einwendungen fordert zudem den Zusatz «Soweit dies technisch möglich und nach den Umständen zumutbar ist, ist auf eine permanente Beleuchtung des privaten Aussenraums oder Aussenbereichs zwischen 22 und 6 Uhr zu verzichten.»

Erwägung der Gemeinde:

Lichtemissionen sind gemäss Artikel 11 Absatz 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) zu begrenzen. Gemäss § 19d der Besonderen Bauverordnung 1 hat die Bewilligungsbehörde dafür zu sorgen, dass unnötige Lichtimmissionen vermieden werden. Das AWEL stellt den Gemeinden Vollzugsgrundlagen zur Verfügung. Ein Merkblatt gibt Vorgaben und Erläuterungen zum Thema Lichtverschmutzung. Die Baugesuche (Umgebungsplan) werden diesbezüglich bereits heute geprüft. Ein entsprechender Artikel ist in der BZO daher nicht erforderlich.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erhalt von Kaltluftströmen

Anträge 6.04, 15.02, 16.04, 17.04, 18.04,
19.04, 20.04, 22.18, 24.02, 25.04, 28.02,
29.04, 30.04, 31.11

In 14 Einwendungen wird gefordert, einen Artikel zum Erhalt von Kaltluftströmen in die BZO aufzunehmen:

«In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Erhaltung und Gewährleistung von Kaltluftströmen. Entsprechend ist eine Bebauungsstruktur in Fallrichtung einzuhalten oder (zumindest) beizubehalten.»

Der Einwirkungsbereich von Kaltluft umfasst gemäss dem Klimamodell 2024 das ganze Gemeindegebiet von Küsnacht. In speziell bezeichneten Gebieten besteht durch die hohe Wärmebelastung ein ausgewiesenes öffentliches Interesse am Erhalt der Kaltluftströme, führt doch eine Wärmebelastung zu gesundheitlichen Problemen und einer Beeinträchtigung der Lebensqualität.

Erwägung der Gemeinde:

Der Regelungsvorschlag ist nicht praktikabel, weil nicht nur Gebäude, sondern auch Bäume, Hecken, Mauern, Umfriedungen etc. Fallwinde beeinflussen. Überdies wird die Stellung eines Gebäudes über die Grundstückgeometrie beeinflusst. Diese kann nicht verändert werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

3 ANHÖRUNG

3.1 Nachbargemeinden

Anhörung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden eingeladen, zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung zu nehmen. Die Nachbargemeinden haben die Revision zur Kenntnis genommen und keine Einwände eingebracht.

3.2 Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) nimmt mit Schreiben vom 14. März 2024 zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung.

Die ZPP begrüsst die gewählten Lösungsansätze und geplanten Anpassungen der BZO-Teilrevision und hat einige Kommentare und Anträge verfasst, welche durch die Gemeinde zu prüfen sind.

Grünflächenziffer

Die Gemeinde hält an der bestehenden Regelung von einer minimalen Begrünung von 2/3 des Gebäudeumschwungs fest. Das Festhalten an der bestehenden Begrifflichkeit und Messweise mag aus Sicht der Gemeindeautonomie als etablierter Messwert Sinn ergeben, widerspricht jedoch dem eigentlichen Ziel der IVHB zur Harmonisierung der Baubegriffe. Der Verzicht auf eine Grünflächenziffer (GFZ) verhindert aus Sicht der ZPP eine einheitliche und klare Planung über die Gemeindegrenzen hinaus. Die GFZ wäre präzise messbar und daher auch rechtlich und planerisch belastbarer. Ferner ist aus Sicht der Region unklar, ob mit der bestehenden Regelung (insb. auch bei Nichteinführung einer Überbauungsziffer) die gewünschte Wirkung einer ökologisch wertvollen Begrünung und mehr Biodiversität erzielt wird. Mit dem Leitbild Siedlungsökologie haben sich alle Gemeinden in der Region zu einer Förderung dieser verpflichtet.

Antrag 1

Es soll geprüft werden, ob das Festhalten an der bisherigen Regel die erwünschte Wirkung von mehr Siedlungsökologie tatsächlich erfüllt oder ob nicht die Einführung der «Grünflächenziffer» dieses Ziel wirkungsvoller zu erreichen vermag. Mindestens die Dokumentation dieser Prüfung sollte im Erläuterungsbericht nachvollziehbar dargelegt sein.

Erwägung der Gemeinde

Die Einführung einer Grünflächenziffer wurde durch den Gemeinderat geprüft. Die 2/3-Regelung korrespondiert mit der Vorgabe im PBG, wonach geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind. Zudem schafft diese Regelung einen hohen Anteil an Begrünung. Es gibt eine 20-jährige Praxiserfahrung. An der bisherigen Praxis, die mit den Vorgaben des PBGs kompatibel ist, wird festgehalten.

Entscheid

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Klimaanpassung

Die ZPP begrüsst die Massnahmen zur Förderung von Biodiversität und Klimaanpassung. Insbesondere die ökologisch wertvolle Gestaltung des Gebäudeumschwungs gemäss neuem Artikel 42a sowie die Pflicht zur Dachbegrünung in Art. 44 tragen zur Siedlungsökologie bei.

Aus Sicht der ZPP könnten im Zuge dieser neuen Vorgaben jedoch weitergehende Überlegungen zur Klimaanpassung geprüft werden. Beispielsweise die Überprüfung des Themas Versiegelung/Unterbauung. Letztlich unterstützt eine unversiegelte Fläche die Regulierung des Wasserhaushaltes und trägt dadurch auch zur Prävention von Überschwemmungen durch Starkniederschlagsereignisse und zur Verringerung des Hitzeinseleffekts in stark verdichteten Gebieten bei.

Erwägung der Gemeinde

Die Gemeinde Küsnacht hat umfangreiche Klimaanpassungsmassnahmen im Programm Klima, Energie und Grünraum 2026-2029 festgelegt und nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Bauen im Bestand

Obwohl eine umfassende Überprüfung des Zonenplans nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision ist und keine Ein-, Um- oder Auszonungen vorgesehen sind, werden mit den vorgeschlagenen Sonderbauvorschriften Anreize zur Weiterbauen im Bestand sowie zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gesetzt. Dies wird aus Sicht der ZPP begrüsst.

Die vorgesehenen Regelungen ermöglichen eine zusätzliche bauliche Ausnutzung von 10 % beim Weiterbauen im Bestand in Wohnzonen. Ein weiterer Bonus von 10 % kann gewährt werden, sofern preisgünstiger Wohnraum durch gemeinnützige Bauträger realisiert wird. Die Zielsetzung einer qualitätsvollen Verdichtung im Bestand wird grundsätzlich unterstützt.

Aus Sicht der Region Pfannenstil ist jedoch darzulegen, welche konkreten Auswirkungen die Regelung auf den Wohnflächenverbrauch pro Person haben wird und ob damit tatsächlich zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können. Im Erläuterungsbericht wird zudem nicht dargelegt, warum WOB-Zonen (bisher W4) von diesem Bonussystem ausgeschlossen werden. Diese Fragestellungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und nachvollziehbar zu beantworten.

Erwägung der Gemeinde

Die Sonderbauvorschriften sollen nicht an die Anforderung zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten gekoppelt werden, da dies die Erneuerung von nicht mehr marktfähigen Altwohnungen erschweren würde.

Die WoB ist vom Bonussystem «ausgeschlossen», da in dieser Zone keine Baumassenziffer vorgeschrieben wird und ein Bonus sich damit erübrigt.

Parkierung

Die Möglichkeit zur Abminderung von Fahrzeugabstellplätzen in Abhängigkeit der ÖV-Güteklasse wird von der ZPP unterstützt. Diese Massnahme entspricht dem regionalen Ziel, das Parkplatzangebot zu koordinieren und auf die ÖV-Erschliessung abzustimmen (Reg. Richtplan, Kap. 4.6.1).

Gewerbesicherung

Die ZPP verfolgt das Ziel, die Funktion von Mischgebieten zu stärken und den Anteil an Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten bzw. mittel- bis langfristig zu steigern (vgl. Kapitel 2.6 des regionalen Richtplans). Der regionale Richtplan scheidet hierfür geeignete Mischgebiete von regionaler Bedeutung sowie Eignungsgebiete für Mischnutzungen aus. In Küsnacht befinden sich entsprechende Eignungsgebiete. Der Auftrag an die Gemeinden besteht darin, im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu prüfen, inwiefern die gebietsweise Festlegung von Pflicht-Gewerbeanteilen oder die weitergehende Förderung gewerblicher Nutzungen innerhalb dieser Eignungsgebiete zweckmässig ist.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision verzichtet die Gemeinde Küsnacht auf die Festlegung eines verbindlichen Gewerbeanteils in den ausgewiesenen Eignungsgebieten.

Aus regionalplanerischer Sicht ist die Prüfung eines Pflicht-Gewerbeanteils im Planungsbericht nicht nachvollziehbar dokumentiert. Die Entscheidungsgrundlagen und Überlegungen, die zu diesem Verzicht geführt haben, sind im Erläuterungsbericht transparent und nachvollziehbar darzulegen.

Antrag 2

Die ZPP beantragt, dass ein verbindlicher Mindestgewerbeanteil in Eignungsgebieten für Mischnutzungen geprüft wird. Mindestens die Dokumentation dieser Prüfung sollte im Erläuterungsbericht nachvollziehbar dargelegt sein.

Erwägung der Gemeinde

Die Einführung eines Mindestgewerbeanteils wurde geprüft. Da in den entsprechenden Gebieten jedoch grossmehrheitlich reine Wohnbauten bestehen, wird eine fixe Vorgabe als unverhältnismässig beurteilt. Hingegen wird im Sinne des Antrags am bisherigen Gewerbebeobonus festgehalten.

Entscheid

Beschluss: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Wachstum und Innenentwicklung

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK) wird die Gemeinde Küsnacht als Subzentrum sowie das Bahnhofsgelände Küsnacht explizit als Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet. Küsnacht hat damit wichtige, regionale Zentrumsfunktionen zu erfüllen. Neben der Bereitstellung von Arbeitsplätzen, Bildungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen soll und muss die Gemeinde Küsnacht einen entsprechenden Anteil am regionalen Wachstum übernehmen, um das übergeordnete raumplanerische Ziel einer konzentrierten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen zu erfüllen. Dieses, auf dem revidierten Raumplanungsgesetz und dem kantonalen und regionalen Richtplan basierende Ziel ist in der

Überarbeitung der Ortsplanung nicht genügend ersichtlich. Die Region erwartet von der Gemeinde Küsnacht, aufzuzeigen, wie ein für ein regionales Subzentrum angemessener Anteil des regionalen Wachstums aufgenommen werden kann.

Gemäss Erläuterungsbericht wird die im Zentrumsgebiet geforderte hohe bauliche Dichte von 3.0–6.5 m³/m² leicht unterschritten. Aus den oben genannten Gründen sind diese Abweichungen im Erläuterungsbericht nachvollziehbar und transparent darzulegen. Dies zusätzlich vor dem Hintergrund, dass die ZPP das Thema Innenentwicklung in der Region Pfannenstil im Detail untersucht und die Ergebnisse in einem Bericht «Monitoring regionaler Richtplan 2024» festhält. Eine zentrale Erkenntnis war, dass in allen Gemeinden die von der Region Pfannenstil geforderten Zielwerte nicht erreicht werden und demnach weitere Bestrebungen nötig sind, um das Innenentwicklungspotenzial zu aktivieren.

Antrag 3

Die ZPP beantragt, dass die Abweichungen zur geforderten baulichen Dichte im Erläuterungsbericht nachvollziehbar und transparent dargelegt werden sowie die Thematik der Siedlungsentwicklung nach innen in einer nächsten Teilrevision der Nutzungsplanung detailliert überprüft wird.

Erwägung der Gemeinde

Der Planungsbericht wird ergänzt.

Entscheid

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

4 KANTONALE VORPRÜFUNG

4.1 Einleitung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 8. September 2025 zum Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung Stellung genommen. Die Vorbehalte und Empfehlungen sind in den nachfolgenden Kapiteln zusammengefasst.

4.2 Kantonale Anträge

4.2.1 Zonenplan

Zonenplan: Darstellung

Bei der Überarbeitung ist zu beachten, dass in der Beschriftung die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen ist. Die Wohnzone WoB ist entsprechend anzupassen/ergänzen.

Die Darstellung des Zonenplans/Ergänzungsplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Erwägung der Gemeinde:

Der Zonenplan wird entsprechend den Vorbehalten angepasst.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

ES-Zuordnung in Erholungs- und Freihaltezonen

Es ist zu prüfen, ob für die Erholungszonen tatsächlich ein erhöhtes (ES II) oder ein einfaches (ES III) Lärmschutzbedürfnis besteht. Eine flächendeckende ES-Zuordnung in einer Erholungszone würde theoretisch bedeuten, dass die Einhaltung der geltenden Grenzwerte an der Baulinie sicherzustellen wäre. Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz sind aufwendige Lärmabklärungen und darauffolgende Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte bei Erholungszonen nicht zweckmässig.

Es ist zu prüfen, ob für die Erholungszonen eine gebäudespezifische ES-Zuordnung zweckmässig wäre. Eine gebäudespezifische ES-Zuordnung ist im Zonenplan und in der BZO eindeutig festzulegen und zu kennzeichnen.

Im Ergebnis empfehlen wir, die ES-Zuordnung in den Erholungszonen zu überprüfen. Falls kein Lärmschutzbedürfnis besteht und keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen vorhanden sind, ist auf eine ES-Zuordnung zu verzichten.

Erwägung der Gemeinde:

In der vorliegenden Teilrevision sind die Erholungszonen explizit ausgeklammert, da nachgelagert an diese Teilrevision die neuen Vorgaben zum Bauen am Zürichsee umzusetzen sind. Der Hinweis beziehungsweise der Prüfauftrag wird für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen.

Beschluss: Die Erholungszonen sind nicht Gegenstand der Teilrevision, weshalb die ES-Zuweisung erst nachgelagert überprüft wird.

4.2.2 BZO

Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets, «Chaltenstein»

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Kleinsiedlungen ist Chaltenstein von der Revision auszunehmen. Mit Ausnahme der Umsetzung der IVHB ist auf materiellen Änderungen in den Kernzonenvorschriften für die Kleinsiedlung «Chaltenstein» zu verzichten.

Betrifft Art. 5 Abs. 2; Art. 6 Abs. 2; Art. 7 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 4 BZO.

Erwägung der Gemeinde:

Der Ortsteil Chaltenstein soll dem kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiet Forch zugeordnet und nicht als Weiler im kantonalen Richtplan bezeichnet werden. Daher sollen die Kernzonenbestimmungen künftig auch für Chaltenstein gelten. Sollte dies zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens zu dieser Teilrevision noch nicht erfolgt sein, wäre im Genehmigungsentscheid festzuhalten, dass für den Weiler Chaltenstein bis auf Weiteres die bestehenden BZO-Bestimmungen unverändert gelten.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Art. 20 BZO Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand

a) Die Sonderbauvorschriften werden für die Wohnzonen W1.00 bis W3.80 sowie WG2.30 und WG2.75 eingeführt. Nach § 79 PBG ermöglichen und erleichtern Sonderbauvorschriften (SBV) die freie Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Die Fläche, welche die SBV abdeckt, ist relativ gross. Uns ist nicht klar, ob die betroffenen Gebiete bereits heute gewisse einheitliche Gestaltungsgrundsätze aufweisen oder ob durch die SBV diese neu geschaffen werden sollen (z.B. aufgrund des zusätzlich zulässigen Vollgeschosses anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses).

In den Erläuterungen hat eine Auseinandersetzung mit der PBG-Bedingung «einheitliche Gestaltungsgrundsätze» zu erfolgen. Es ist seitens Küsnacht zu begründen, weshalb diese Bedingung aus kommunaler Sicht als erfüllt gilt. Ansonsten ist zu prüfen, ob durch eine zusätzliche Gestaltungsvorgabe dem PBG besser nachgekommen werden kann.

b) Art. 20 Abs. 6 BZO hält fest, dass die Baubehörde ein Fachgutachten mit Kosten zulasten der Bauherrschaft erstellen lassen kann. Die Regelung betrifft das Baubewilligungsverfahren und ist daher aus unserer Sicht nicht zweckmässig (Verankerung in BZO). Zudem fehlt dafür eine ausreichende Rechtsgrundlage im PBG, insbesondere die Kostenabwälzung auf die Bauherrschaft erachten wir als nicht rechtmässig. Die Gemeinde kann ihre Bewilligungspraxis in Leitlinien, Merkblättern oder ähnlichem festhalten. Eine Regelung auf Stufe Grundordnung ist jedoch weder zweckmässig noch rechtmässig und kann nicht genehmigt werden.

Art. 20 Abs. 6 BZO ist zu streichen.

Erwägung der Gemeinde:

- a) Art. 20 Abs. 5 wird umformuliert und mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen ergänzt.
- b) Bereits heute besteht eine entsprechende Vorgabe (vgl. Art. 19b Abs. 7 aBZO). Die gemeindliche Praxis wird aufgrund der kantonalen Rückmeldung in die Wegleitung überführt und Art. 20 Abs. 6 in der BZO gestrichen.

Beschluss: Die Anträge werden berücksichtigt.

Art. 21 BZO Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen

Gemäss § 79 PBG ermöglichen und erleichtern Sonderbauvorschriften die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Sie können ferner die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen.

In der vorliegenden Revisionsvorlage werden keine einheitlichen Gestaltungsgrundsätze definiert und erfüllen daher die Anforderungen gemäss § 79 PBG nicht.

Die Vorschriften sind so zu überarbeiten, dass sie den Vorgaben gemäss § 49b und § 79 PBG entsprechen und die Gestaltungsgrundsätze ergänzt werden.

Erwägung der Gemeinde:

Die Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen werden mit den Sonderbauvorschriften zum Weiterbauen im Bestand kombiniert und um einheitliche Gestaltungsgrundsätze ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Art. 36 BZO Vorspringende Gebäudeteile

Die Formulierung in Art. 36 BZO respektiert zwar die Messweisen gemäss ABV (vgl. §§ 22; 6 sowie 6 a und 6 c ABV). Jedoch läuft die Bestimmung dem Vereinheitlichungsgedanken der IVHB zuwider. Sie führt zu einer nicht gesetzeskonformen Ungleichbehandlung von Vorsprüngen, welche sich nur über einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts erstrecken, und solchen, welche breiter sind. Die Gemeinde darf zwar den Grenzabstand auf einen Wert über 3.5 m vergrössern, sie darf aber nicht für unterschiedlich breite vorspringende Gebäudeteile unterschiedliche Grenzabstände festlegen. Dies würde auf eine unzulässige Änderung des Regelungskomplexes Grenzabstand/vorspringende Gebäudeteile hinauslaufen.

Art. 36 BZO ist nicht genehmigungsfähig und daher zu streichen.

Erwägung der Gemeinde:

Der Artikel wird gestrichen.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Art. 37 BZO Fahrzeugabstellplätze

- a) *In Art. 37 BZO finden sich Angaben zur Parkierung von Fahrzeugen. Jedoch fehlen Angaben zur maximal zulässigen Anzahl der Parkplätze. Es ist zu prüfen, nebst der minimal erforderlichen Anzahl Parkplätze auch die Zahl der maximal zulässigen Anzahl in der BZO festzulegen. Zum einen soll damit dem, im regionalen Richtplan Pfannenstil festgelegten, Modalsplit-Ziel (Erhöhung Anteil ÖV von 24 % (Stand 2013) auf 33 % im Jahr 2030) Rechnung getragen werden. Zum anderen wird so neben der Strategie S3 (Anreize zur Änderung des Mobilitätsverhaltens schaffen) ebenso der Massnahme M3 (Parkraumbewirtschaftung im Siedlungsraum) des regionalen Gesamtverkehrskonzept Pfannenstil (2023) entsprochen*
- b) *Die Tabelle (Art. 37 Abs. 8 BZO) ist zu korrigieren. Da Gemäss BZO-Bestimmung mindestens die aufgeführten prozentualen Anteile des Grenzbedarfs realisiert werden müssen, ist die Überschrift in der Tabelle «Max. Reduktion in %» irreführend. Diese suggeriert nämlich, dass der Grenzbedarf um den aufgeführten prozentualen Anteil reduziert werden muss.*
- c) *Wir empfehlen, an den mit dem ÖV gut und sehr gut erschlossenen Lagen (ÖV-Güteklasse B und C) autoarme Wohnformen zu ermöglichen.*
- d) *Wir empfehlen zudem, nebst der Parkierung für den MIV ebenso Festlegungen betreffend Veloabstellplätze zu integrieren. Damit die Veloparkierung frühzeitig in der Planung mit qualitativ hochstehenden Lösungen berücksichtigt werden kann, stellt der Kanton Zürich Merkblätter über Anzahl, Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung.*

Erwägung der Gemeinde:

- a) Die neue BZO schafft einen Anreiz, dass weniger Parkplätze realisiert werden müssen. Dies ist mit der in der kommunalen Richtplanung verankerten Zielsetzung zum Modalsplit kompatibel. Die Empfehlung zur Einführung eines Maximalmasses an Parkplätzen wurde politisch diskutiert. Die Einschränkung würde dazu führen, dass vermehrt Autos im öffentlichen Raum parkiert werden. Die Vorgabe einer maximalen Parkplatzzahl ist politisch nicht mehrheitsfähig, weshalb darauf verzichtet wird.
- b) Die Formulierung in Art. 37 Abs. 8 BZO wird angepasst.
- c) Dies wurde durch den Gemeinderat geprüft. An den neu reduzierten Mindestwerten an Pflichtparkplätzen wird festgehalten.
- d) Art. 38 wird ergänzt: «Zur Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder gelten die VSS-Normen als Richtlinie.»

Beschluss: Die Anträge und Empfehlungen werden teilweise berücksichtigt.

Art. 44 BZO Begrünung von Dächern

Wir weisen darauf hin, dass sich Dachbegrünungen und Solaranlagen kombinieren lassen, indem die Solaranlagen aufgeständert werden. Die fachgerechte Kombination hat einen Synergieeffekt: Die beschatteten Bereiche bringen Vorteile für die Begrünung, zugleich erhöht die Kühlung durch die Verdunstung der Bepflanzung die Leistungsfähigkeit der Solarpaneele. Die Gemeinde Küsnacht kann somit eine Regelung vorsehen, wonach die Dachbegrünungspflicht auch dort gilt, wo Solaranlagen vorgesehen sind.

Erwägung der Gemeinde:

Die Gemeinde verfügt bereits über ein entsprechendes Merkblatt und nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Störfallvorsorge

4.2.3 Erläuternder Bericht

Die neu geplanten Sonderbauvorschriften (Art. 20 und 21 BZO) liegen teilweise im Konsultationsbereich der Kunsteisbahn Küsnacht (KEK), die der Störfallverordnung (StFV, SR 874.072) unterstellt ist. Damit ist gemäss Art. 11a StFV und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen.

Das Planungsvorhaben gilt aufgrund des aktuellen Personenaufkommens als risikorelevant, zudem ist aufgrund der neu vorgesehenen Sonderbauvorschriften von einer Erhöhung der Personenanzahl im Umfeld der Kunsteisbahn auszugehen. Auf Basis der bestehenden Risikoermittlung der Kunsteisbahn wurde durch die Fachstelle für Störfallvorsorge abgeschätzt, dass auch bei einer Zunahme des Personenaufkommens um 20% nicht mit untragbaren Risiken zu rechnen ist. Auf die Durchführung einer Risikoabschätzung durch den Planungsträger kann deshalb verzichtet werden.

Es fehlt jedoch die Evaluation von Schutzmassnahmen und deren stufengerechte Festsetzung. Insbesondere ist der Umgang mit empfindlichen Einrichtungen im Rahmen des erläuternden Berichtes zu klären.

- a) Die Risikoüberlegungen der Fachstelle für Störfallvorsorge sind im erläuternden Bericht festzuhalten.*
- b) Für die betroffenen Festlegungen sind gemäss Kapitel 2.3.2 der Planungshilfe Schutzmassnahmen zu evaluieren und deren stufengerechte Festlegung zu regeln. Auch ist der Umgang (Ausschluss) von empfindlichen Einrichtungen im Konsultationsbereich zu klären. Die Evaluation und die Schlussfolgerungen sind im erläuternden Bericht festzuhalten.*

Erwägung der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Die Anträge werden berücksichtigt.

Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind Bauten und Anlagen durch Hochwasser und Massenbewegungen gefährdet. Im erläuternden Bericht wird allgemein auf die Naturgefahrenkarte verwiesen. Es fehlt jedoch eine ortsspezifische Auseinandersetzung mit der Gefährdungssituation.

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen. Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern. Die Bestimmung kann wie folgt lauten: «Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»

Durch die Erhöhung der Grundmasse für Wohnzonen (Art. 19 BZO) sowie die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften (Art. 20 BZO) wird bzw. kann die bauliche Dichte in verschiedenen durch Hochwasser gefährdeten Gebieten erhöht werden. Damit steigt das Schadenpotenzial. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Im erläuternden Bericht ist die Gefährdungssituation aufzuzeigen und darzulegen, wie mit den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung den möglichen Gefährdungen Rechnung getragen wird (Reduktion der Risiken durch Nutzungsfestlegungen im Zonenplan, Bauvorschriften, Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen) und wer für die erforderlichen Massnahmen verantwortlich ist.

Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen. Diese kann wie folgt lauten: «Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

- a) Es ist eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO zu ergänzen.*
- b) Im Planungsbericht ist die Gefährdung durch Naturgefahren im Gemeindegebiet aufzuzeigen. Es ist aufzuzeigen, wie die bestehenden Hochwasserprobleme gelöst werden können.*
- c) Es ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen.*

Erwägung der Gemeinde:

- a) Die BZO wird um eine entsprechende Bestimmung ergänzt.
- b) Der Planungsbericht wird ergänzt.
- c) Die BZO wird um eine entsprechende Bestimmung ergänzt.

Beschluss: Die Anträge werden berücksichtigt.

Gewässerabstandslinien

Die Aufhebung der Gewässerabstandslinien wird nicht begründet, in Kapitel 1.1 des Planungsberichts wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Gewässerabstandslinien aufgehoben werden können, da die Gewässerräume festgelegt seien. Die Gewässerabstandslinien sichern teilweise einen grösseren Gewässerabstand als der Gewässerraum.

Gewässerabstandslinien erfüllen auch eine ortsbauliche, eine freiraumbezogene und eine landschaftliche Funktion, während der Gewässerraum einzig gewässerschutzrechtliche Funktionen, wie den Schutz vor Hochwasser, sicherstellt. Gewässerabstandslinien können für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung (vgl. die entsprechende PBG-Revision) von Bedeutung sein. Die ortsbaulichen und freiraum- und landschaftsbezogenen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung sind im Planungsbericht zu erläutern. Auf dieser Grundlage ist zu prüfen und darzulegen, ob eine Aufhebung der Gewässerabstandslinien zweckmässig ist.

Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie ist im Planungsbericht zu begründen.

Erwägung der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird um eine Begründung ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Regionales Gesamtverkehrskonzept Pfannenstil

Auf Seite 8 bzw. 9 wird auf die kantonalen bzw. regionalen Planungsinstrumente eingegangen. Jedoch fehlt hier die Aufführung des regionalen Gesamtverkehrskonzepts (rGVK) Pfannenstil. Dieses wurde vom Amt für Mobilität und gemeinsam mit der Region Pfannenstil sowie den Gemeinden erarbeitet und im Juni 2023 verabschiedet.

Das rGVK Pfannenstil ist als wichtiges Planungsinstrument in der vorliegenden Teilrevision miteinzubeziehen und zu berücksichtigen.

Erwägung der Gemeinde:

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

ANHANG

Tabelle Einwendungen

Einwende- Kapitel	BZO / Zonen- Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
31.08 Allgemeine Einwendungen		Gewässerabstandslinien	Die Gewässerabstandslinien werden beibehalten (Art. 3.2 aBZO).	Die Künsbacher Bäche - Wangensbach / Kusenbach, Dorfbach und Heslibach - sind artenreiche Lebensadern, die seit jeher die Gebiete im Künsbacher Berg, dem Künsbacher Wald, dem Siedlungsraum und dem See miteinander verbinden. Sie sind Lebensraum für unzählige Arten, darunter geschützte Amphibien, Reptilien, stark gefährdete Fledermäuse, seltene und geschützte Brutvögel, Fische (u.a. Bachforelle) und Insekten. Hier wachsen anderswo verschwundene Pflanzen, die in Projekten z.B. für den lichten Wald, gehegt werden. Mit den Gewässerabstandslinien wird ein eindeutig definierter Bereich entlang der Künsbacher Gewässer vor baulichen Eingriffen und weiteren Nutzungen geschützt. Die erwähnten Richtlinien des Bundes lassen dagegen viel Spielraum zur Interpretation offen, insbesondere im Fall von Gewässern, die im Siedlungsgebiet liegen. (Vgl. Bafu: Arbeitshilfe Gewässerraum Aktualisierung 2024). Betrachtet werden nicht die einzelnen Parzellen, sondern deren Lage im Betrachtungsperimeter des gesamten Gemeindegebiets. Der Schutz der Künsbacher Bäche und der sie umgebenden Landschaften würde durch die Aufgabe des erwähnten Artikels geschwächt. Das Gleiche gilt für Liegenschaften mit den charakteristischen und schützenswerten Grünbereichen am Seeufer. In Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels und des rasch voranschreitenden Artenschwunds soll die Gemeinde Künsnacht sich mit allem Nachdruck für den möglichst weitgehenden Schutz ihrer natürlichen Gewässer und ihres Umlands einsetzen.
6.06 16.06 17.06 18.06 19.06 20.06 22.19 25.06 29.06 30.06 31.13	Allgemeine Einwendungen	IVHB	Die Integration der IVHB in die BZO soll anhand von konkreten Baugesuchen überprüft und Spielräume zu Gunsten des Ortsbilds und der baulichen Qualität genutzt werden.	Die Integration der IVHB in die BZO erhöht den Spielraum in der Regel, z.B. kann dies zu 30-50 cm höheren Gebäuden führen.
11.05	Allgemeine Einwendungen	IVHB	Die Integration der IVHB in die BZO sollte anhand von konkreten Baugesuchen überprüft und vermeidbare Spielräume massgeschneidert reduziert werden zugunsten der ortsbaulichen Qualität.	Aufgrund der Umsetzung der IVHB ergeben sich (zwangsläufig) Änderungen der bisherigen Messweise. In der Regel erhöhen sich die Spielräume. Dem darf man sich in unserer Situation nicht ohne weiteres hingeben/ergeben. Nicht alles ist dabei nämlich den Definitionen geschuldet, sondern teils geschieht unseres Erachtens auch eine (zu) pragmatische Umsetzung in der BZO (Belassung Höhenmasse, zusätzliche Höhe für Geländer, keine flankierenden Vorgaben bzgl. Attika in sensiblen Bereichen; siehe nachfolgend).
6.07 16.07 17.07 18.07 19.07 20.07 22.20 25.07 29.07 30.07 31.14	Allgemeine Einwendungen	IVHB	Attika-Geschosse sollen um das Mass ihrer Hohe zuruckversetzt werden (analog Gemeinde Meilen). In sensiblen Lagen sollen Attika-Geschosse zudem nur dann zuzulassen werden, wenn diese zusätzlich im Sinne des Ortsbilds sorgfältig ausgestaltet werden.	Nach den IVHB können Attikageschosse wesentlich dominanter in Erscheinung treten. Dadurch können diese das Ortsbild negativ prägen.

Einwende-Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
11.01	Allgemeine Einwendungen		Leitbilder Ortsbild	Wir schlagen konkret vor, die in Küsnacht bereits bestehenden Instrumente der Ortsbildinventare und Leitbilder auf das ganze Dorf auszuweiten. Wir bitten, zu prüfen und darzulegen, inwieweit dies oder warum dies nicht infrage kommen kann.	Aus unserer Sicht müssen die Qualitäten zuerst erkannt werden, bevor man sie verhältnismässig pflegen kann. Durch das starke Wachstum des Dorfes in den vergangenen Jahren ist es unseres Erachtens nicht mehr ausreichend, nur vereinzelt Strassenzüge so erfasst zu haben. Um den Charakter trotz des Wachstums zu erhalten, müssten die Umkreise weitergezogen werden und innerhalb dieser identitätsstiftenden Merkmale erkennbar bleiben. Das bereits bestehende Instrument der Leitbilder kann mit minimalen Aufwertungsstrategien und Interventionen angepasst werden, um das Maximum für unsere Quartiere und deren Gestaltung zu erreichen. § 49a Abs. 4 PBG lässt auf diesen Grundlagen basierend und bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses endlich auch qualitätsfördernde und flankierende Regelungen für die weiteren Bauzonen zu; dies nicht «nur» aus Gründen einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung, sondern jedenfalls auch hinsichtlich des Bauens im und um den Bestand als wesentliches öffentliches Interesse auch gemäss den kommunalen Zielsetzungen.
31.01	Allgemeine Einwendungen	BZO	Leitbilder Ortsbild	Am 16. Januar 2013 legte der Gemeinderat die Leitbilder für die Quartiere Zürichstrasse, Kusenstrasse, Eigenheimstrasse und Wiesengrund fest. Diese Leitbilder stellen behördenverbindliche Planungsgrundlagen dar. Als Ergänzung und Grundlage für die vorgeschlagene Revision der Bau- und Zonenordnung sind Leitbilder für alle Teile von Küsnacht zu erstellen. Sie sollen für den Erhalt der Küsnachter Quartiere wichtige, behördenverbindliche Charakterisierungen, Bestimmungen und Regelungen enthalten.	Begründung: Erhalt und Pflege des übergreifenden Küsnachter Ortsbildes und der damit verbundenen Lebensqualität, wie in der obigen Einleitung beschrieben.
11.08	Zonenordnung	BZO	Art. 3 nBZO	Mehrwertabgabe	Den Artikel zu der kommunalen Mehrwertabgabe begrüssen wir sehr.
3.01	Zonenordnung	BZO	Art. 3 nBZO	Mehrwertabgabe	Die Gemeinde Küsnacht verzichtet auf einen kommunalen Mehrwertausgleich. Der von Gemeinderat von Küsnacht vorgesehene Mehrwertausgleich soll 40%! des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts bei einer Freifläche von 1'200m2 entsprechen. Dies ist der höchst mögliche-, zulässige Satz gemäss kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Einen solchen Satz wendet keine Gemeinde im Bezirk Meilen an und nicht einmal die beiden grossen, sozialistisch regierten Städte im Kanton Zürich (Zürich und Winterthur)!
23.01.a	Zonenordnung	BZO	Art. 3 nBZO	Mehrwertabgabe	Auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe gemäss Art. 3 sei zu verzichten. Diese führt insbesondere zu höheren Wohnkosten in dieser bereits „teueren“ Goldküstengemeinde. Zudem werden die Grundstückgewinnsteuern der Gemeinde Küsnacht erheblich beschnitten bzw. fallen tiefer aus. Insbesondere die beiden Nachbargemeinden Herrliberg und Erlenbach haben ebenfalls auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet. 1. Einführung einer neuen Steuer mit dem Maximalsatz Küsnacht wäre wie Zürich jene Stadt mit der höchsten kommunalen Mehrwertabgabe im Kanton - sogar das rot-grüne Uster erhebt nur eine Abgabe von 30 Prozent. 2. Die Mehrbelastung für Grundeigentümer behindert die Verdichtung Die Mehrwertabgabe erhöht die Anlagekosten für den Bau von mehr Wohnungen auf einem Grundstück und hemmt dadurch die dringend notwendige Verdichtung. 3. Neue Wohnungen werden teurer Durch Auf- und Umzonungen werden vermehrt Neubauwohnungen erstellt. Mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden diese noch teurer, was nicht im Interesse der Mieterschaft sein kann. 4. Die Verwendung der Mehrwertabgabe ist eng begrenzt Die Erträge der Mehrwertabgabe fliessen in einen Fonds, dessen Mittel nur für eng begrenzte Zwecke wie z.B. die Gestaltung von Plätzen und Parks verwendet werden dürfen. Dafür reicht auch eine moderatere Mehrwertabgabe aus.

Einweni Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
23.01.b Zonenordnung	BZO	Art. 3 nBZO	Mehrwertabgabe	Eventualantrag 1: Die Freigrenze gemäss § 19 Abs. 2 MAG soll auf 2'000 m2 festgelegt werden.	Der bürokratische Mehraufwand wird erheblich vermindert, wenn die Freifläche auf 2'000 m2 festgelegt wird, da weniger Eigentümer von den Massnahmen betroffen wären. Damit kann auch der Aufwand für die Gemeinde massiv reduziert werden, gerade bei denjenigen Fällen, in welchem sowieso keine hohen Abgaben im Fokus stehen. Ziel der kantonalen Vorlage war es die Freigrenzen so festzulegen, dass der allergrösste Teil der Fälle unter die Freigrenze fällt, damit in der Umsetzung wirklich nur rund ein Fünftel der Fälle zu einer Abgabe führt. Denn gerade bei den kleineren Grundstücken besteht ein sehr schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Hingegen führt der verbleibende Fünftel gemäss den Berechnungen des ARE und des statistischen Amts zum Grossteil der Einnahmen.
23.01.c Zonenordnung	BZO	Art. 3 nBZO	Mehrwertabgabe	Eventualantrag 2: Höhe der Mehrwertabgabe Gemäss der Vorlage will Küsnacht die Höhe der kommunalen Mehrwertabgabe bei 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festsetzen. Die Mehrwertabschöpfung soll nicht mehr als 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts betragen.	Küsnacht kann mit einer moderaten Mehrwertabschöpfung von 20 % dazu beitragen, dass die möglichen Bauherren die Mehrnutzung ausschöpfen können, ohne dass die Liegenschaftskosten unnötig steigen. Die Vermietung bleibt attraktiv und das Ziel einer gut durchmischten Bevölkerungsstruktur kann ebenfalls erreicht werden.
33.02 Zonenordnung	BZO	Art. 3 nBZO	Mehrwertabgabe	Wir fordern, dass unsere Gemeinde auch bei der Mehrwertabgabe bürgerfreundlich bleibt und im Wettbewerb mit den Nachbargemeinden bestehen kann. (nicht die höchstmögliche Mehrwertabgabe einführen)	In unserer Gemeinde sind niedrige Steuern für die Bevölkerung von hoher Bedeutung. Sie sind ein wichtiger Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit und zur Lebensqualität, entlasten die Bürger und ziehen gute Steuerzahler an. Seit vielen Jahren hat auch der Gemeinderat diese bürgerliche Linie recht konsequent vertreten. Deshalb sind wir überrascht, dass Sie nun plötzlich die höchstmögliche Mehrwertabgabe einführen versuchen. Das ist für uns nicht akzeptabel.
3.02 Zonenordnung	BZO	Art. 3 nBZO	Mehrwertabgabe	Ausserdem bitte ich den Gemeinderat baldmöglichst eine Landkarte der Gemeinde Küsnacht mit markierten Flächen derjenigen Parzellen respektive Gebiete zu publizieren, auf welchen bei einer Freifläche von nur 1'200m2 bei Um- oder Aufzonungen die Festsetzung eines kommunalen Mehrwertausgleichs möglich wäre. Diese Karte sei auch der Abstimmungsvorlage beizulegen.	
11.02 Kernzonen	BZO	Art. 4 nBZO	Gestaltungsanforderungen	Der Übergang aus den Quartieren zu den Kernzonen sollte qualitativ und rücksichtsvoll auf die Kernzone abgestimmt sein, so dass die Übergänge harmonischer sind. Wir regen an, zu prüfen, inwieweit hier eine überlagerte Zone Übergangsbereich, wie es z.B. die Gemeinde Dietlikon (ZH) kennt, wirkungsvoll sein könnte.	
22.01 Kernzonen	BZO	Art. 4 nBZO	Gestaltungsanforderungen	Art. 4 nBZO soll folgendermassen ergänzt werden: In den Kernzonengebieten Dorf-Zentrum, Dorf-Umgebung, Itschnach und Berg sind die behördenverbindlichen Ortsbildinventare mit zusätzlichen Auflagen einzuhalten.	Damit wird die Bauherrschaft frühzeitig auf die speziellen Anforderungen in den Kernzonen aufmerksam gemacht.
22.02 Kernzonen	BZO	Art. 6 aBZO	Kernzonengebiet Dorf-Zentrum	Art. 6 aBZO Abs. 1 ist beizubehalten. Abs. 2 ist folgendermassen anzupassen: Der Gebietscharakter wird durch folgende bauliche Merkmale bestimmt: - Bestehende Punkte 2-6 unter «Bauliche und landschaftliche Merkmale» übernehmen	Art 4 nBZO verweist auf den «typischen Gebietscharakter». Durch die vorgeschlagene Anpassung wird dieser weiterhin definiert. In den Ortsbildinventaren findet sich keine Beschreibung eines typischen Gebietscharakters.
22.03 Kernzonen	BZO	Art. 7 aBZO	Kernzonengebiet Dorf-Umgebung	Art. 7 aBZO Abs. 1 ist beizubehalten. Abs. 2 ist folgendermassen anzupassen: Der Gebietscharakter wird durch folgende bauliche Merkmale bestimmt: - Bestehende Punkte 2-5 unter «Bauliche und landschaftliche Merkmale» übernehmen	Art 4 nBZO verweist auf den «typischen Gebietscharakter». Durch die vorgeschlagene Anpassung wird dieser weiterhin definiert. In den Ortsbildinventaren findet sich keine Beschreibung eines typischen Gebietscharakters.
22.04 Kernzonen	BZO	Art. 8 aBZO	Kernzonengebiet Itschnach und Berg	Art. 8 aBZO Abs. 1 ist beizubehalten. Abs. 2 ist folgendermassen anzupassen: Der Gebietscharakter wird durch folgende bauliche Merkmale bestimmt: - Bestehende Punkte 1-4 unter «Bauliche und landschaftliche Merkmale» übernehmen	Art 4 nBZO verweist auf den «typischen Gebietscharakter». Durch die vorgeschlagene Anpassung wird dieser weiterhin definiert. In den Ortsbildinventaren findet sich keine Beschreibung eines typischen Gebietscharakters.
32.01a Kernzonen	BZO	Art. 10.2 nBZO	Kernzone / Dachaufbauten	Die Beschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 soll aufgehoben werden.	In allen Zonen soll verdichtet werden können. Es gibt zahlreiche historische und ortsbildstypische Beispiele mit deutlich grösseren Dachaufbauten.
6.01 Kernzonen 13.01 14.01 16.01 17.01 18.01 19.01 20.01 25.01 29.01 30.01	BZO	Art. 11 aBZO	Mehrlängenzuschlag Kernzonen	Der Mehrlängenzuschlag in Kernzonen (Art. 11 aBZO) soll nicht aufgehoben werden.	Um den Charakter der Kernzonen zu erhalten, soll auf die Verdichtung in den Kernzonen verzichtet werden. Entsprechend ist der Mehrlängenzuschlag in Kernzonen beizubehalten.
22.05 Kernzonen	BZO	Art. 11 aBZO	Mehrlängenzuschlag	Art. 11 aBZO ist nicht aufzuheben	Um den Charakter der Kernzonen zu erhalten, soll auf die Verdichtung in den Kernzonen verzichtet werden. Entsprechend ist der Mehrlängenzuschlag in Kernzonen beizubehalten.
31.03 Kernzonen	BZO	Art. 11 aBZO	Mehrlängenzuschlag Kernzonen	Der Mehrlängenzuschlag in Kernzonen (Art. 11 aBZO) soll nicht aufgehoben werden.	Um den Charakter der Kernzonen zu erhalten, soll auf die Verdichtung in den Kernzonen verzichtet werden. Entsprechend ist der Mehrlängenzuschlag in Kernzonen beizubehalten.

Einweni	Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
22.06	Kernzonen	BZO	Art. 17 aBZO	Umgebungsgestaltung und Parkierung	Art. 17 Abs. 2 aBZO ist nicht zu löschen.	Damit die Bauvorschriften auch für Laien verständlich sind, sollten wesentliche Elemente weiterhin in der BZO aufgeführt werden, auch wenn sie im Gesetz geregelt sind. Zumindest sollte auf die gesetzliche Regelung verwiesen werden. Im Vergleich zu Art. 13 aBZO Abs. 2 sieht die Pflicht gemäss § 244 Abs. 3 PGB mehrere Vorbehalte vor (Nachbarschaft wird wesentlich geschont, die Verhältnisse gestatten es und die Kosten sind zumutbar). Da die Kriterien sehr offen formuliert sind, ist damit die Pflicht vermutlich schwieriger durchzusetzen. Eine klar definierte Pflicht gemäss Art. 13 aBZO Abs. 2 mit leicht höheren Anforderungen ist in einer Kernzone legitim.
32.01b	Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse	BZO	Art. 18 abs. 4 lit. b nBZO	QEZ / Dachaufbauten	Die Beschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 soll aufgehoben werden.	In allen Zonen soll verdichtet werden können. Es gibt zahlreiche historische und ortsbildstypische Beispiele mit deutlich grösseren Dachaufbauten.
10.01	Wohnzonen	BZO	Art. 19 nBZO	Fassadenhöhen	Die Fassadenhöhen in Art. 19 nBZO seien angemessen zu erhöhen.	Die traufseitige Fassadenhöhe entspricht in etwa der Gebäudehöhe nach bisheriger Definition. Die maximale Fassadenhöhe soll gemäss Art. 19 nBZO in den Zonen W 2.4, W 2.75 und WG 2.75 bei bloss 10.5m vorgesehen werden, dies bei vier zulässigen Vollgeschossen. Es ist schlicht nicht ersichtlich, wie mit einer Fassadenhöhe von 10.5m vier Vollgeschosse realisiert werden sollten. Gemäss bisheriger Gesetzgebung (§ 278 und § 279 Abs. 1 PBG) war bei fehlender Gebäudehöhenregelung in der BZO von 3m je zulässigem Vollgeschoss und 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses auszugehen. In einer Zone mit vier zulässigen Vollgeschossen galt somit eine Richtgebäudehöhe von 13.5 m. Die revidierte BZO Küsnacht sieht ganze 3.5 m weniger vor, mithin rund 2.5 m pro Geschoss. 10.5 m ist das Mass, das bisher bei einem Geschoss weniger galt (3 Vollgeschosse und 1 anrechenbares UG). Bei einer solch unrealistischen Vorgabe wird eine Vielzahl der Bestandesgebäude rechtswidrig und können Neubauten nur mit stark eingegrabenem unterstem Vollgeschoss realisiert werden. Dies macht keinen Sinn, weshalb wir eine angemessene Vergrösserung der Fassadenhöhe beantragen.
11.06	Wohnzonen	BZO	Art. 19 nBZO	Attika	Wir fragen uns, ob kreative Regelungsansätze geprüft wurden, im Handlungsbereich Attika? Es wäre denkbar, in sensiblen Lagen Attika-Geschosse nur dann zuzulassen, wenn diese im Sinne des Ortsbilds sorgfältig ausgestaltet werden (Anordnung, Grösse usw.). Somit würden nicht die Definitionen eines Attikageschosses nach IVHB geändert, sondern Bedingungen gestellt, damit ein derart angeordnetes und ausgestaltetes Attikageschoss zulässig ist.	In verletzlichen Zonen, d.h. Zonen wo das Ortsbild beeinträchtigt werden könnte, werden die neu möglichen, massigeren Attika nach IVHB negativ prägend wirken.
22.07	Wohnzonen	BZO	Art. 19 Abs. 5 nBZO	Grundmasse Wohnzonen	WG2.30 sollte auf der unteren Linie gelöscht werden.	WG2.30 ist doppelt aufgeführt. Mit 3 Vollgeschossen sollte WG2.30 vermutlich analog W1.00 bis W1.75 behandelt werden.
22.08	Wohnzonen	BZO	Art. 19 Abs. 5 nBZO	Grundmasse Wohnzonen	Bitte die Zuordnung der Werte 0.1 und 0.15 prüfen und ggf. tauschen.	Bei den Zonen mit drei Vollgeschossen fällt der anteilmässige Verlust unter der Dachschräge stärker ins Gewicht als bei vier Vollgeschossen. Entsprechend sollte die Erhöhung der Baumassenziffer bei drei Vollgeschossen höher ausfallen als bei vier Vollgeschossen. Damit wären folgende Werte plausibler: -In den Zonen W1.00 bis W1.75 und WG2.30 um maximal 0.15. -In den Zonen W2.40, W2.75 sowie WG2.30 und WG2.75 um maximal 0.1.
11.07	Wohnzonen	BZO	Art. 19 Abs. 5 nBZO	Schrägdachbonus	Der Baumassenbonus für Schrägdächer mit Erhöhung der Baumassenziffer um max. 0,10 bzw. 0,15 unterstützen wir sehr.	
32.02	Wohnzonen	BZO	Art. 19 Abs. 5 nBZO	Schrägdachbonus	Die Begriffe «maximal» sind zu streichen oder näher zu erläutern	Es soll aus dem Rechtstext klar definiert sein, in welchem Fall mit diesem «Schrägdachbonus» geplant werden kann (wenn die Bedingung der Dachneigung von 30° erfüllt wird). Die referenzierte Skizze ist nicht eindeutig identifizierbar, es soll eindeutig sein, ob mit dieser zusätzlichen Ausnützung geplant werden kann. Hier einen Spielraum einzuräumen schafft nur zusätzlich Aufwand der Abklärung.

Einwohner	Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
10.02	Wohnzonen	BZO	Art. 19b aBZO	Sonderbauvorschriften	Art. 19b BZO (Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen) sei mit den aktuell bestehenden Regelungen beizubehalten.	- In der aktuellen BZO enthält Art. 19b BZO Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen. Demnach können unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung laut Sonderbauvorschriften in den dreigeschossigen Zonen die quartierbildverträgliche Verdichtung unternutzter Grundstücke erleichtert werden. Nebst einem zusätzlichen Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses bestanden zahlreiche weitere Privilegien. - Im neu anstelle von Art. 19b vorgesehenen Art. 21 nBZO sind weiterhin Sonderbauvorschriften mit gewissen (eingeschränkten) Privilegien (neu in allen Wohnzonen) vorgesehen, jedoch nur, wenn preisgünstiger Wohnraum realisiert wird. Dies ist jedoch für Investoren unattraktiv und hindert Verdichtungen. Es ist nicht ersichtlich und nicht nachvollziehbar, weshalb - angesichts des raumplanerisch indizierten Gebots zur inneren Verdichtung - heute bestehende Verdichtungsmöglichkeiten eingeschränkt und nur auf Erweiterungen im Bestand (Art. 20 nBZO) reduziert werden sollen. Auch dem Bericht gemäss Art. 47 RPV ist dazu nichts zu entnehmen. Wir beantragen im Sinn der Rechtssicherheit und den Planungsgrundsätzen folgend (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG), dass die heute bestehenden Sonderbauvorschriften gemäss Art. 19b BZO beibehalten werden.
22.09	Wohnzonen	BZO	Art. 19b aBZO	Sonderbauvorschriften	Art. 19b aBZO Abs. 6 und 7 sind beizubehalten.	Im Gegenzug für die Gewährung vor Erleichterungen für preisgünstigen Wohnungsbau machen qualitative Anforderungen an die Bauten Sinn. Damit wird erreicht, dass sich auch die Bauten für preisgünstigen Wohnungsbau in die Quartierstruktur einordnen. Die energetische Auflage führt nicht nur zu einem geringeren Energieverbrauch, sondern auch zu tieferen Nebenkosten, was bei sozialem Wohnungsbau besonders sinnvoll ist.
31.05	Wohnzonen	BZO	Art. 21 nBZO	Sonderbauvorschriften	Artikel 19b, Ziff. 6 aBZO ist in Artikel 21 nBZO Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen beizubehalten. Die Vorgaben sind zudem auch im Fall von Arealüberbauungen mit Sonderbauvorschriften einzuhalten (Art. 19b, Ziff 8 aBZO).	Entsprechende Bauvorhaben werden dank der Sonderbauvorschriften erleichtert. Sonderbauvorschriften sollten aber kein Freibass für einen die historisch gewachsenen, charakteristischen Eigenschaften schmälernenden "Wildwuchs" in der bestehenden Quartierstruktur sein. (Siehe beispielsweise die aktuellen, teils heftigen öffentlichen Reaktionen auf die Überbauung der Migros-Pensionskasse in der Oberwacht).
11.03	Wohnzonen	BZO	Art. 20/21 nBZO	Sonderbauvorschriften	Gewährte Boni müssen an Qualitätskriterien einer ästhetisch ins Quartier eingefügten Architektur geknüpft sein. Gute Absichten und womöglich abträgliche Folgen, dies gilt es zu vermeiden. Unseres Erachtens muss hierzu eine qualifizierte Begutachtung durch die Ortsbildkommission oder einen Bauberater gewährleistet werden (ständiger Fachbeirat). Dessen Zuständigkeit ist zugleich auf weitere Tatbestände wie beispielsweise Kernzonen, Quartiererhaltungszonen, Leitbildern, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne auszuweiten.	
11.04	Wohnzonen	BZO	Art. 20/21 nBZO	Sonderbauvorschriften	Wir beantragen neu eine Verordnung, welche Abbruchbewilligungen und deren Gebühren in allen Wohnzonen regelt.	
31.03	Wohnzonen	BZO	Art. 20 Abs. 5 lit. b nBZO	Sonderbauvorschriften	Der gesamte Absatz ist zu streichen: «Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch besonders gut zu gestalten und sie sind rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden und der Nachbarschaft erzielt wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.»	Die Incentivierung alte Bausubstanz zu erhalten ist begrüssenswert, die zusätzliche Ausnützung hilft sehr die Verdichtung auch ökologisch und ökonomisch sinnvoll zu planen. Dies bedingt allerdings Klarheit in der Projektierung, wobei dieser Artikel eine Unsicherheit und Subjektivität generiert die dem entgegen wirkt. Was «architektonisch gut gestaltet» ist unterliegt dem Geschmack und v.a. dem Zeitgeist und ist ersatzlos zu streichen.
22.10	Wohnzonen	BZO	Art. 21a aBZO	Mehrlängenzuschlag	Absatz 1 ist beizubehalten	Die bereits laufende Verdichtung soll durch diese Erleichterung nicht zusätzlich gefördert werden. Der Mehrlängenzuschlag dient der Erhaltung der heutigen Siedlungsstruktur.
2.01	Wohnzonen	BZO	Art. 24 aBZO	Gewerbeerleichterung	Auf die Streichung des Bonus für Gewerbebenutzungen (in Wohnzonen mit Gewerbeanteil) ist zu verzichten.	
2.02	Wohnzonen	BZO	Art. 24 aBZO	Gewerbeerleichterung	Für Gewerbebenutzungen soll neu ein Bonus von 20% der Baumasse in allen Zonen eingeführt werden.	
4.01	Wohnzonen	BZO	Art. 24 aBZO	Gewerbeerleichterung	Wir beantragen deshalb, den Artikel 24 "Gewerbeanteil in Wohnzonen" unverändert in der neuen Bau- und Zonenordnung zu belassen.	Aus synoptischen Darstellung der BZO vom 25.04.2025 haben wir entnommen, dass Sie den Artikel 24 ersatzlos streichen wollen, da dieser Artikel "selten bis nie angewendet" wurde. Wir sind damit nicht einverstanden, da der Kataster Nr. 9146 Obere Heslibachstrasse 9 / Bergstrasse 2a" davon betroffen ist (WG2.30). Wie Ihnen bekannt ist, ist seit vielen Jahren die Coniserie Honold AG im ganzen Gebäude eingemietet. Ein Wegfall der 20%igen Erhöhung der Baumasse wäre für uns und die Coniserie Honold AG ein grosses Problem. Wir setzen uns seit Jahrzehnten dafür ein, dass in Küsnacht auf dem Areal ERNST (Kataster 7321) und auf dem Kataster Nr. 9146 Arbeitsplätze erhalten oder zusätzliche geschaffen werden können. Dafür benötigen wir aber die erforderliche Baumasse.
5.01	Wohnzonen	BZO	Art. 24 aBZO	Gewerbeerleichterung	Auf die Streichung des Bonus für Gewerbebenutzungen ist zu verzichten.	
8.01	Wohnzonen	BZO	Art. 24 aBZO	Gewerbeerleichterung	Auf die Aufhebung / Streichung von Art. 24 BZO ist zu verzichten.	

Einweni Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung	
23.02	Wohnzonen	BZO	Art. 24 aBZO	Gewerbeerleichterung	Der bisherige Art. 24 der BZO ist unverändert zu belassen. Auf die Streichung des Bonus für Gewerbenutzungen ist zu verzichten. Wir bitten Sie, den 20% Bonus für Gewerbenutzung weithin beizubehalten und auf die vorgesehene Einschränkung zu verzichten.	Gewerbliche Nutzungen sollten in Küsnacht möglichst nicht eingeschränkt werden, da die gewerbliche Nutzung von Liegenschaften in den Goldküstengemeinden ohnehin teuer und somit wirtschaftlich eher schwierig ist.
26.02	Wohnzonen	BZO	Art. 24 aBZO	Gewerbeerleichterung	Gewerbebonus muss erhalten bleiben.	Die durch die Revision betroffenen Bauzonen sind sehr klein und doch für die Existenz von Gewerbe in Küsnacht sehr wichtig. Gerade in der heutigen Zeit ist eine gesunde Durchmischung von Arbeitsplatz und Wohnen zu fördern. Diese Durchmischung belebt ein aktives und attraktives Dorfleben. Mit dem Erhalt des Gewerbebonus kann die Attraktivität dieser Mischzonen erhalten bleiben.
27.01	Wohnzonen	BZO	Art. 24 aBZO	Gewerbeerleichterung	Art. 24 BZO sei nicht aufzuheben. Sollte eine Anpassung als unumgänglich erachtet werden, so plädieren wir dafür, alternative, mindestens gleichwertige Anreizsysteme zu implementieren, die sicherstellen, dass auch zukünftig ausreichend attraktive Gewerbeflächen für die Nahversorgung und Belebung der Quartiere in Küsnacht entstehen können.	Der in Art. 24 Abs. 1 820 verankerte Baumassenbonus für gewerbliche Nutzungen stellt ein bisher wirksames und wichtiges Instrument dar. Diese Regelung ist von erheblicher Bedeutung, da sie für Grundeigentümer einen wichtigen Anreiz (Incentive) schafft, in ihren Liegenschaften auch Flächen für gewerbliche Zwecke zu realisieren und anzubieten. Solche Gewerbeflächen, die häufig im Erdgeschoss angesiedelt sind, spielen eine unschätzbare Rolle für eine lebendige und funktionale Quartierentwicklung. Sie sind die Grundlage für das zukunftsweisende Konzept der "15-Minuten-Stadt", welches darauf abzielt, dass die Einwohnerinnen und Einwohner alle wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens - wie Arztpraxen, Kindertagesstätten, Coiffeursalons, Fitnesscenter, kleinere Läden und weitere Dienstleistungen - fussläufig oder mit dem Fahrrad innerhalb von 15 Minuten erreichen können. Ein vielfältiges und gut erreichbares Angebot an lokalen Gewerbebetrieben ist somit nicht nur ein Komfortfaktor, sondern eine Grundvoraussetzung für die soziale Kohäsion, die Attraktivität und die nachhaltige Entwicklung vitaler Quartiere. Nur durch die Gewährleistung eines solchen Angebots kann sich ein Quartier positiv entwickeln und eine hohe Lebensqualität für seine Bewohnerinnen und Bewohner bieten.
9.01	Wohnzonen	BZO	Art. 24 nBZO	Dachaufbauten	a) Welche Nutzungsmöglichkeiten sollen auf dem Dach des 5. Vollgeschosses künftig möglich bzw. bewilligt werden? Beispiele dazu: 1.Umbaute Treppenaufgänge/Lift 2.Vordächer 3.Begehbare Aussenbereich 4.Pergola 5.Pergola mit mobiler Verschattung 6.Wind-/Sonnenschutz 7.Geschlossenes Dach 8.Abstellraum 9.Aussen-Kleinkochgelegenheit Siehe dazu den beigelegten Beispiel-Grundrissplan Dach und Schnitt. b) Innerhalb welchen Profiles müssen sich welche Dachaufbauten (von 1 - 9) auf dem Dach des 5. Vollgeschosses befinden? Profil der maximalen Fassadenhöhen generelles Mass von 13.50m darf um 3.50m auf 17.00m erhöht werden. Fassadenhöhe giebelseitig: 19.50m	Die Nutzungsmöglichkeit des Daches zu Terrassenzwecken durch die Bewohner ist grundsätzlich sehr zu begrüssen. Diese Nutzung ist aber nur dann zweckmässig möglich, wenn auch dazu dienende kleine Baulichkeiten bzw. Nebeneinrichtungen auf dem Dach realisierbar sind. Die Bestimmungen im Entwurf sind diesbezüglich noch unklar und würden in der vorliegenden Umschreibung zu Beurteilungs- und Vollzugsschwierigkeiten führen.
22.11	Wohnzonen	BZO	Art. 31 nBZO (Art. 27 nBZO?)	Grenzabstand	Art. 31 nBZO ist um folgenden neuen Abschnitt zu ergänzen: Grenzabstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Der Grenzabstand darf ohne Zustimmung des Nachbarn bis auf 0.5 m reduziert werden, sofern die Reduktion des Grenzabstands entlang einer anderen Grundstücksgrenze flächenmässig im gleichen Umfang kompensiert wird. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder bei Grundstücken mit weniger als 500 m2 anrechenbarer Grundstücksfläche sind Abweichungen möglich.	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen negativen Einfluss auf die Möglichkeit der Begrünung und auf die Versickerung. Mit diesem Artikel wird der Aspekt «Raum für Wurzeln und Versickerung» (§ 238a Abs. 3 PBG) konkretisiert und messbar gemacht. Rechtsgrundlage: § 269 PBG, § 238a Abs. 4 PBG
9.02	Ergänzende Vorschriften	Bericht	Art. 34 nBZO	Absturzsicherung	Gilt der Fassadenhöhenzuschlag nur für offene Geländer (wie in der Teilrevision BO Küsnacht Art. 34 festgehalten)? Im erläuternden Bericht wird der auch Begriff Brüstung verwendet, welcher zu Verwirrung führen kann.	Klarstellung der Bestimmung bzw. des Berichtes.

Einwohner	Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
9.03	Ergänzende Vorschriften	Bericht	Art. 34 nBZO	Absturzsicherung	Begriff «Fassadenbündig» Die Skizze in der Erläuterung ist nicht schlüssig nachvollziehbar, da das Geländer um ein kleines Mass von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Muss das Geländer nun genau die Fassadenflucht einhalten? Oder gibt es einen Projektierungsspielraum innert welchem sich das Geländer befinden kann? Zum Beispiel auf der Brüstungsabdeckung oder terrassenseitig unmittelbar hinter dieser oder an der Brüstung befestigt oder	Klarstellung der Bestimmung bzw. der Erläuterung
31.06	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 34 Ziff. 2 aBZO	Wohnschutz	Artikel 34 aBZO Wohnschutz ist beizubehalten.	Wenn auch momentan am Pfannenstil der Wohnungsbau im Vergleich zu Büro- und Gewerbegebäuden noch bevorzugt wird, kann sich dies mit dem "Herauswachsen" der Stadt auf die Landschaft jederzeit ändern. Beispiel: Zollikon, wo zahlreiche Wohnhäuser zwischen der Stadtgrenze und dem Dufourplatz längst Bürogebäuden oder Arzthäusern weichen mussten.
27.02	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 36 nBZO	Vorspringende Gebäudeteile	Die Verschärfung der vorspringenden Gebäudeteile in Art. 36 BZO sei aufzuheben.	Die geplante Regelung in Art. 36 BZO sieht vor, abstandsprivilegierte vorspringende Gebäudeteile auf ein Drittel (1/3) der Fassadenlänge zu beschränken. Dies stellt eine unnötige und erhebliche Verschärfung gegenüber der kantonalen Gesetzgebung dar, die eine Ausdehnung von bis zur Hälfte (1/2) der Fassadenlänge zulässt. Diese Einschränkung hat weitreichende negative Konsequenzen für die architektonische Qualität, die Nutzungsflexibilität und die Bebaubarkeit. Die grosszügigere kantonale Regelung ist ein entscheidendes Instrument, um Fassaden plastisch und lebendig zu gestalten und dadurch eine monotone, uniforme Baukultur zu vermeiden. Vorspringende Elemente wie Balkone, Erker und Loggien erhöhen zudem massgeblich die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerschaft, ein zentraler Aspekt für einen attraktiven Wohnort wie Küsnacht. Wir sind der Überzeugung, dass eine vielfältige und charakterstarke Architektur für die Identität und Attraktivität unserer Quartiere von essenzieller Bedeutung ist. Die vorgeschlagene Verschärfung beschneidet den dafür notwendigen Gestaltungsfreiraum ohne ersichtlichen städtebaulichen Mehrwert. Wir plädieren daher dafür, auf diese Einschränkung zu verzichten und die bewährte kantonale Regelung beizubehalten, um auch künftig Gebäude mit Charakter und Identität zu fördern.
22.12	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 37 Abs. 8 nBZO	Zahl der Fahrzeugabstellplätze	Art. 37 nBZO Abs. 8 ist folgendermassen zu ergänzen: Wird die Anzahl Fahrzeugabstellplätze auf Werte reduziert, die unter der Güteklasse D liegen, dürfen die Bewohnenden und Beschäftigten keine Parkkarte K8700 für Fahrzeuge bis 3'500 kg kaufen.	Die Reduktion der Mindestanteile der Parkplätze wird begrüsst. Mit dieser Ergänzung soll verhindert werden, dass die Bewohnenden und Beschäftigten ohne eigenen Parkplatz durch den Bezug von Parkkarten auf die begrenzten öffentlichen Parkplätze ausweichen. Da diese Reduktion nur bei Liegenschaften Anwendung findet, die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, ist diese Einschränkung für Bewohner und Beschäftigte zumutbar. Auch steht es der Bauherrschaft frei, Parkplätze gemäss Klasse D zu realisieren und auf die Reduktion zu verzichten.
33.01	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 37 nBZO	Fahrzeugabstellplätze	Wir wenden uns jedoch gegen die geplanten Reduktionen der Anzahl privater Fahrzeugabstellplätze in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung. Die bisherige Regelung ist beizubehalten.	Das sind Gebiete, wo bereits heute zu wenig Parkplätze vorhanden sind, besonders in Bahnhofsnähe. Es ist vorhersehbar, dass Anwohner ohne eigenen Parkplatz stattdessen in der blauen Zone parkieren werden, was den Mangel an Parkplätzen weiter erhöhen wird.
10.03	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 42 nBZO	Begrünung Gebäudeumschwung	Art. 42 nBZO sei dahingehend anzupassen, dass der Grünflächenanteil angemessen zu reduzieren ist.	Zwar gibt das übergeordnete Recht stärkere Begrünungen vor. Mit der in Art. 42 lit. a nBZO vorgesehenen Grünflächenvorgabe von 2/3 des Gebäudeumschwungs ist der Grünanteil zu hoch. Auf dem Umschwung müssen Zugangsflächen, Garagenrampen, Parkplätze, Wege usw. erstellt werden können. Der Grünflächenanteil ist daher angemessen zu reduzieren.
22.13	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 42 nBZO	Begrünung Gebäudeumschwung	Art. 42 nBZO Abs. a) ist folgendermassen zu ergänzen: ... in angemessenem Umfang (mindestens 30%) als ökologisch wertvolle Grünfläche Art. 42 nBZO Abs. b) ist folgendermassen zu ergänzen: [...] Dabei ist ein Mindestanteil von 30% einzuhalten	Damit wird ein Mindestanteil ökologisch wertvoller Grünfläche festgelegt und Rechtssicherheit geschaffen. Auf Grund der starken Wärmebelastung am Tag in allen Gebieten von Küsnacht, empfiehlt der Kanton Zürich die Areale stärker zu begrünen und lokale Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. https://maps.zh.ch/?topic=AwelLHHitzeSiedlungsraumZH Mit dem Mindestanteil wird eine minimale Begrünung sichergestellt und Rechtssicherheit geschaffen.
31.1	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 42 nBZO	Begrünung Gebäudeumschwung	Art. 42 lit b) ist ersatzlos zu streichen.	In Zeiten des Klimawandels und der zunehmenden Erderwärmung, die auch Küsnacht betreffen, ist die Umgebungsbegrünung in jedem Fall von Bedeutung.

Einwohner	Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
33.03	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 42 nBZO	Begrünung Gebäudeumschwung	Die Vorlage sieht für private Eigentümer verschiedene Einschränkungen in der Gartengestaltung vor. Bisher sind 2/3 der nicht überbauten Grundstücksflächen angemessen zu begrünen und zu bepflanzen. Neu sind diese „in angemessenen Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten und herzurichten“. Auch sind künftig überall, und nicht wie bisher nur in der Baumschutzzone, Bäume zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Sie haben dazu an der Informationsveranstaltung vom 23. Juni erklärt, diese Änderungen seien ganz oder teilweise vom kantonalen Recht her für die Gemeinde Küsnacht zwingend. Wir sind jedoch nicht in der Lage, diese Behauptung nachzuvollziehen. Beispielsweise erkennen wir nicht, weshalb sich aus RPG §71.c die Pflicht auf Aufnahme in die BZO ergeben sollte. Bitte erläutern Sie uns deshalb im Detail, inwiefern und weshalb diese Änderungen der BZO Ihrer Meinung nach zwingend sind.	Unserer Einschätzung nach ist das Recht auf freie Gestaltung des eigenen Gartens weitestgehend zu wahren. Wir gehen ferner davon aus, dass weniger neue Bäume gepflanzt werden, wenn Ihre Entfernung kategorisch verboten wird.
22.14	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 44 nBZO	Begrünung von Dächern	Art. 44 nBZO soll folgendermassen ergänzt werden: Zusätzlich sind Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit dies technisch möglich und nach den Umständen zumutbar ist. Art. 44 nBZO soll folgendermassen ergänzt werden: Falls in Gewerbebezonen weniger als 50% des Gebäudeumschwungs begrünt wird, sind Flachdächer ab einer Fläche von 100 m2 mit einer wasserspeichernden Substratschicht von mindestens 30 cm intensiv zu begrünen.	Mit der Ergänzung der Ökologie von Flachdächern kann sowohl ein Betrag zur Hitzeminderung als auch zur Steigerung der Ökologie geleistet werden. Auch Gewerbebezonen sind in Küsnacht von einer starken Wärmebelastung betroffen. In Gewerbebezonen kann der Anteil der Grünfläche auf unter 50% reduziert werden (siehe Art. 42 nBZO Abs. b)). Im Gegenzug dafür sollen Dachflächen intensiv begrünt werden. Eine intensive Begrünung dient sowohl als Massnahme gegen Hitze, zur Retention von Regenwasser, als auch zur Förderung der Biodiversität.
31.07	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 44a abZO Ziff. 2	Gestaltungsplanpflicht	Es soll weiterhin gelten, dass GPP 8a und GPP 8b aufeinander abgestimmt werden.	Der Eindruck des begrüntem, aufgewerteten Parkplatzes soll sich auf der unteren Seite der Bahn bis hin zum für den Charakter des Quartiers wichtigen Platanen-«Wäldchen» vor der Papeterie Köhler und der Baumreihe in der Bahnhofstrasse fortsetzen. Die Trennung des oberen und des unteren Teils des Dorfes im Bereich des Bahnhofs soll visuell nicht noch weiter verstärkt werden.
1.01 1a.01 15.01 24.01 28.01	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 48 abZO	Baumschutz	Baumerhalt in der ganzen Gemeinde (alle Zonen der Zonenordnung) Für das Fällen von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm muss eine Bewilligung eingeholt werden. Das betrifft alle Bäume, die auf privatem oder öffentlichem Grund stehen. Auch bei mehrstämmigen Bäumen ab 80 cm Baumumfang eines Stammes ist eine Bewilligung erforderlich. Eine Fällung kann bewilligt werden, wenn mindestens eine dieser vier Kriterien erfüllt wird: -die physiologische Altersgrenze ist erreicht; -ein Baum muss als Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes weichen; -ein Baum muss wegen Gefährdung der Sicherheit gefällt werden; -die ordentliche Grundstücksnutzung ist übermässig erschwert. Es können Ersatzpflanzungen verlangt werden. Auch die Beseitigung einer Ersatzpflanzung ist bewilligungspflichtig.	
7.01	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48 abZO	Baumschutz	Ich beantrage, dass Art 48 Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen nicht aufgehoben wird. Im Gegenteil beantrage ich eine Ausweitung des Gebietes und gleichzeitig eine Präzisierung der betreffenden Bäume wie folgt: In den Zonen W2 und W3 und in den Kernzonen ist das Fällen von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm bewilligungspflichtig. Falls eine Bewilligung erteilt wird, kann eine Ersatzpflanzung angeordnet werden. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn ein der Baumerhaltung entgegenstehendes Interesse überwiegt, insbesondere wenn: a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat; b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss; c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; d. ein anderes öffentliches Interesse der Baumerhaltung entgegen steht, oder e. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.	

Einwohner	Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
12.01	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 48 aBZO	Baumschutz	Der seit Jahren bestehende Baumschutz ist nicht aufzuheben, sondern auszuweiten und zu konkretisieren: (Art. 49 a BZO): Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm sind zu erhalten und zu ersetzen: für das Fällen muss eine Bewilligung eingeholt werden. Das betrifft Bäume auf privatem und öffentlichem Grund. Eine Fällung kann bewilligt werden, wenn mindestens eine dieser Kriterien erfüllt wird: - die physiologische Altersgrenze ist erreicht; - ein Baum muss wegen Gefährdung der Sicherheit gefällt werden; - die ordentliche Grundstücksnutzung ist übermässig erschwert - Bei Neubauten sind Neupflanzungen von Bäumen vorzusehen	
21.01	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48 aBZO	Baumschutz	Der Baumschutz soll nicht gelockert, sondern verstärkt werden. Es sind auch in Küsnacht Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm zu schützen.	Bäume bieten wertvolle Lebensräume für Tiere, spenden Schatten, kühlen die Umgebung und prägen das Dorfbild. Sie geraten immer mehr unter Druck. Auch wenn es an einer Fällung zu einer Ersatzpflanzung kommt, dauert es bis mehrere Jahrzehnte, um eine ähnlich grosse Wirkung zu erreichen wie ein betehender, alter Baum. Wir sind auf Neupflanzung und den Erhalt vom aktuellen Baumbestand angewiesen.
26.01	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48 aBZO	Baumschutz	Baumschutz muss erhalten und besser definiert werden. z.B. "Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm können unnn och mit einer Bewilligung gefällt werden", "Die Fällung eines Baumes ab Stammumfang 100 cm kann bewilligt werden, wenn bestimmte Kriterien erfüllt werden. Diese sind Altersgrenze, Pflegemassnahmen, Gefährdung Sicherheit oder eine ordentliche Grundstücksnutzung."	Der im PBG in Art. 238a definierte Gesetzestext ist ungenügend für die Definition eines verbesserten Baumschutzes.
31.09	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48 aBZO	Baumschutz	Der seit Jahren im Zentrum und Itschnach bestehende Baumschutz ist nicht aufzuheben, sondern auszuweiten und zu konkretisieren: Ab einem Stammumfang von 100 cm sind im Sinn von Umsetzungshilfe PBG- Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung§ 76 PBG zu erhalten und, im Fall von nicht behandelbarer Krankheit oder natürlicher Beschädigung zu ersetzen. Bei Neubauten sind Neupflanzungen von Bäumen vorzusehen.	Bäume spielen eine wichtige Rolle bei der Minderung von Hitze. Sie kühlen die Umgebung durch Beschattung und Verdunstung und tragen so zur Reduzierung von Hitzeinseln bei. Mit der Klimaerwärmung werden diese Aspekte immer wichtiger. Ältere Bäume spielen zudem eine wichtige Rolle im Ortsbild und beeinflussen das Lebensgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner von Küsnacht positiv.
6.03 14.03 16.03 17.03 18.03 19.03 20.03 25.03 29.03 30.03	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48 aBZO	Baumschutz	Der seit Jahren im Zentrum und Itschnach bestehende Baumschutz ist nicht aufzuheben, sondern auszuweiten und zu konkretisieren: (Art. 49 aBZO): -Bäume ab einem Stammumfang van 120 cm sind zu erhalten und zu ersetzen -Bei Neubauten sind Neupflanzungen von Baumen vorzusehen	Baume spielen eine wichtige Rolle bei der Minderung van Hitze. Sie kühlen die Umgebung durch Beschattung und Verdunstung und tragen so zur Reduzierung van Hitzeinseln bei. Mit der Klimaerwärmung werden diese Aspekte immer wichtiger.

Einweni	Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
22.15	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48 aBZO	Baumschutz	Art. 49 aBZO ist nicht aufheben, sondern mindestens folgendermassen zu ergänzen: A) Erhaltung und Ersatz von Bäumen ab einem Stammumfang von 120 cm Erhaltungspflicht für Bäume Bäume ab einem Stammumfang von 120 cm sind in Kernzonen, Quartiererhaltungszonen, Wohnzonen, Gewerbeazonen, Zonen für öffentliche Bauten, Erholungszonen und kommunalen Freihalteazonen zu erhalten. Messweise Stammumfang Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1 m über dem gewachsenen Boden zu messen. Mehrstämmige Bäume fallen unter die Bestimmungen, wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von mindestens 100 cm aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 140 cm ist. Bewilligungspflicht Die Fällung von Bäumen, für die gemäss [Art. x] eine Erhaltungspflicht besteht, ist bewilligungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronenbereich, am Stamm oder am Wurzelwerk solcher Bäume, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung. Ausnahmen Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums. Bewilligungskriterien Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn ein der Baumerhaltung entgegenstehendes Interesse überwiegt, insbesondere wenn: a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat; b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss; c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare	Bäume spielen zur Hitzeminderung eine wichtige Rolle. Ein einzelner grosser Baum kann durch die Verdunstung und Beschattung die Temperatur um bis zu 15 Grad senken. Der Kanton Zürich hat erste wichtige Bestimmungen zur Anpassung von Siedlungen an die Klimaveränderung erlassen. Der Kanton gibt den Gemeinden bei der Umsetzung der neuen Anforderungen einen Spielraum, zusätzliche Massnahmen für den Schutz des Grünraums vorzusehen. In Küsnacht ist der ökonomische Druck auf Bäume und Grünraum besonders hoch. Deshalb sind solche zusätzlichen Massnahmen notwendig. Auf Grund der starken Wärmebelastung am Tag in allen Gebieten von Küsnacht, empfiehlt der Kanton Zürich die Areale stärker zu begrünen und lokale Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Zu diesen zählt auch der vorgeschlagene Erhalt und das Pflanzen von Bäumen. (Quelle: https://maps.zh.ch/?topic=AwelLHHitzeSiedlungsraumZH) Durch Erhaltung, Ersatz und Neupflanzungen von Bäumen kann ein Beitrag zur Hitzeminderung geleistet werden. Für die Bäume ist der Wurzelraum wichtig. Mit den Vorgaben bezüglich Wurzelraum wird das Gesetz in der BZO konkretisiert. (Rechtsgrundlage: § 238a Abs. 3 PBG, §238a Abs. 4 PBG) Die direkt anwendbare Bestimmung § 238a Abs. 3 PBG ist nicht gleichwertig mit der heutigen Regelung gemäss Art. 49 aBZO: Die Pflicht zum Erhalt von Bäumen gemäss § 238a Abs. 3 PBG gilt nur vor und während einem Bauprojekt. Die heutige Regelung gemäss Art. 49 aBZO gilt jedoch während der ganzen Lebensdauer der Bäume, unabhängig ob ein Bauprojekt vorliegt oder nicht. Die Anträge basieren auf den Empfehlungen des Kantons Zürich zur Hitzeminderung für verschiedene Bereiche von Küsnacht, die im Anhang 2 aufgeführt sind. Die Anträge stützen sich auf die «Umsetzungshilfen PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» des Kantons Zürich ab. Damit ist sichergestellt, dass die eingebrachten Anträge technisch auch umsetzbar sind.
11.09	Ergänzende Vorschriften	BZO	Art. 48 aBZO	Baumschutz	Dieser Artikel sollte unserer Meinung nach zum Schutz der Bäume nicht aufgehoben werden. Es bleibt auch unklar, warum die Gemeinde dies bezüglich auf die Möglichkeiten in §§ 76 und 76a PBG verzichtet. Um eine entsprechende Begründung wird ersucht.	Jedenfalls erachten wir die unspezifische Übernahme und Anwendung von § 238a PBG als keinen adäquaten Ersatz. Bäume und neue Baumpflanzung haben einen wesentlichen Einfluss auf die Wahrnehmung/Kaschierung der von Menschenhand bebauten/veränderten Umwelt; dies ist verstärkt als Chance zu verstehen. Zudem zeigen die Musterbestimmungen und Erläuterungen des Kantons deutlich, wie stark auslegungsbefürtigt die Anwendung von § 238a PBG ist und bleibt, wenn die Gemeinde nicht klarer und spezifischer regelt (für das Bauamt ist dies schwer umsetzbar). Vorliegend sollte mehr für die Konkretisierung, was genau eingefordert werden sollte in die BZO übernommen werden (siehe dazu Umsetzungshilfe PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung-§ 238a PBG- Begründung der Gebäudeumgebung»; Version 1.0 vom 01.12.2024).
13.03	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48 aBZO	Baumschutz	Der seit Jahren im Zentrum und Itzchnach bestehende Baumschutz ist nicht aufzuheben, zu konkretisieren: (Art. 49 aBZO): -Bei Neubauten sind Neupflanzungen von Baumen vorzusehen	
6.02 13.02 14.02 16.02 17.02 18.02 19.02 20.02 25.02 29.02 30.02	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48c aBZO	Einordnung und Gestaltung in Kernzonen	Die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung in Kernzonen (Art. 48c aBZO) sollen nicht aufgehoben werden.	Dies ist ein wichtiger Artikel, um die Einordnung und Gestaltung in Kern- zonen sicherzustellen und dadurch den Charakter der Kernzonen und das Ortsbild zu schützen und zu erhalten.
22.16	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48c aBZO	Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich	Art. 48c aBZO ist nicht aufzuheben. Wenn möglich soll der Übergang von den Quartieren in die Kernzonen rücksichtsvoll auf die Kernzonen abgestimmt werden.	Dies ist ein wichtiger Artikel, um die Einordnung und Gestaltung in Kernzonen sicherzustellen und dadurch den Charakter der Kernzonen und das Ortsbild zu schützen und zu erhalten.
31.02	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48c aBZO	Einordnung und Gestaltung in Kernzonen	Artikel 48c aBZO Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich ist vollständig beizubehalten.	Begründung: Erhalt und Pflege unseres Küsnachter baukulturellen Erbes als Grundlage für die unverwechselbare Identität unseres Dorfes. (ausführlicher Text in Einwendung)
31.04	Weitere Festlegungen	BZO	Art. 48c aBZO	Einordnung und Gestaltung in Kernzonen	Die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung in Kernzonen (Art. 48c aBZO) sollen nicht aufgehoben werden.	Dies ist ein wichtiger Artikel, um die Einordnung und Gestaltung in Kernzonen sicherzustellen und dadurch den Charakter der Kernzonen und das Ortsbild zu schützen und zu erhalten.

Einwohner	Kapitel	BZO / Zonen	Art. Nr.	Thema	Antrag	Begründung
6.05 12.02 15.03 16.05 17.05 18.05 19.05 20.05 24.03 25.05 28.03 29.05 30.05 31.12	Weitere Festlegungen	BZO		Lichtverschmutzung	Die BZO ist folgendermassen zu ergänzen: Künstliche Beleuchtung im Aussenraum oder Aussenbereich ist so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.	Lichtverschmutzung hat vielfältige negative Folgen für Mensch und Natur: Sie stört den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus, beeinträchtigt die Gesundheit von Mensch und Tier, und hat negative Auswirkungen auf Ökosysteme.
22.17	Weitere Festlegungen	BZO		Lichtverschmutzung	Die BZO ist folgendermassen zu ergänzen: Lichtemissionen reduzieren Künstliche Beleuchtung im Aussenraum oder Aussenbereich ist so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. (Rechtsgrundlage: § 238 Abs. 4 PBG) Soweit dies technisch möglich und nach den Umständen zumutbar ist, ist auf eine permanente Beleuchtung des privaten Aussenraums oder Aussenbereichs zwischen 22 und 6 Uhr zu verzichten.	Lichtverschmutzung hat vielfältige negative Folgen für Mensch und Natur: Sie stört den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus, beeinträchtigt die Gesundheit von Mensch und Tier, und hat negative Auswirkungen auf Ökosysteme. Bis anhin wurden in Baubewilligungen auf den Flyer « Lichtverschmutzung vermeiden ... » der Gemeinde Küsnacht hingewiesen, der Optimierungsmöglichkeiten bezüglich Lichtverschmutzung aufzeigt. Durch die Ergänzung der Lichtverschmutzung in der BZO wird diesem Aspekt zusätzliches Gewicht gegeben. Wichtig: Dies betrifft nicht die öffentliche Beleuchtung von Strassen und Wegen.
6.04 15.02 16.04 17.04 18.04 19.04 20.04 24.02 25.04 28.02 29.04 30.04 31.11	Weitere Festlegungen	BZO		Erhalt von Kaltluftströmen	Die BZO ist folgendermassen zu ergänzen: In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Erhaltung und Gewährleistung von Kaltluftströmen. Entsprechend ist eine Bebauungsstruktur in Fallrichtung einzuhalten oder beizubehalten.	Der Einwirkungsbereich von Kaltluft umfasst gemäss dem Klimamodell 2024 das ganze Gemeindegebiet von Küsnacht. In speziell bezeichneten Gebieten besteht durch die hohe Wärmebelastung ein ausgewiesenes öffentliches Interesse am Erhalt der Kaltluftströme, führt doch eine Wärmebelastung zu gesundheitlichen Problemen und einer Beeinträchtigung der Lebensqualität.
22.18	Weitere Festlegungen	BZO		Erhalt von Kaltluftströmen	Die BZO ist folgendermassen zu ergänzen: Stellung von Gebäuden zum Erhalt von Kaltluftströmen In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Erhaltung und Gewährleistung von Kaltluftströmen. Entsprechend ist eine Bebauungsstruktur in Fallrichtung [einzuhalten ODER ZUMINDEST beizubehalten].	Der Einwirkungsbereich von Kaltluft umfasst gemäss dem Klimamodell 2024 das ganze Gemeindegebiet von Küsnacht. Die bezeichneten Gebiete können sich an den im Klimamodell 2024 bezeichneten Gebieten mit Handlungsbedarf «1 - dringlich verbessern» und «2 - verbessern» orientieren. (Quelle: Klimamodell 2024 - Planungshinweiskarte https://geo.zh.ch/maps?x=2686182&y=1241604&scale=8861&basemap=arelkbackgroundzh) In diesem speziell bezeichneten Gebiet besteht durch die Wärmebelastung ein ausgewiesenes öffentliches Interesse am Erhalt der Kaltluftströmen, führt doch eine Wärmebelastung zu gesundheitlichen Problemen und einer Beeinträchtigung der Lebensqualität. [...] In Küsnacht sind viele Gebäude in Fallrichtung gebaut. Neubauten erfolgen jedoch oft quer zur Fallrichtung.