



Gemeinde Küsnacht
Kanton Zürich



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Privater Gestaltungsplan «Am Marktplatz»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Rapperswil-Jona, 15. Februar 2023, rev. 6. März 2023

asa AG 2065 / dr, nho



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil (SG)
Tel. 055 220 10 60
Fax 055 220 10 61

www.asaag.ch
info@asaag.ch

Bearbeitung:
David Reinhard
Nicole Hofstetter

Projektbeteiligte:
Noldin Immobilien AG
Loeliger Strub Architektur GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Situation und Bestand	5
1.2 Planungsvorhaben	11
1.3 Drittprojekte	18
1.4 Verwendete Grundlagen	20
2. Übergeordnete Vorgaben	21
2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	21
2.2 Kantonaler Richtplan	22
2.3 Regionaler Richtplan Pfannenstil	23
2.4 Kommunale Planung	27
2.5 Verkehr	35
2.6 Weitere Vorgaben	39
3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	42
3.1 Allgemeines	42
3.2 Überbauung und Gestaltung	43
3.3 Aussenraum	51
3.4 Erschliessung	53
3.5 Umwelt	59
4. Information und Mitwirkung	63
4.1 Wichtige Schritte im Erarbeitungsprozess	63
4.2 Kantonale Vorprüfung	64
4.3 Öffentliche Auflage	64
4.4 Bericht über die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen	64
5. Würdigung	71
5.1 Abweichungen von der Regelbauweise	71
5.2 Fazit	73

Verwendete Begriffe und Abkürzungen

Behörden

ARE	Amt für Raumentwicklung (des Kantons Zürich)
BK	Baukommission (der Gemeinde Küsnacht)
OBK	Ortsbildkommission (der Gemeinde Küsnacht)

Diverses

BZ	Baumassenziffer
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
GP	Gestaltungsplan
GPV	Gestaltungsplan-Vorschriften
IGW	Immissionsgrenzwert (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)

Gesetze, Verordnungen, Reglemente

ABV	Allgemeine Bauverordnung (des Kantons Zürich)
BZO	Bau- und Zonenordnung (der Gemeinde Küsnacht)
LSV	Lärmschutzverordnung
PBG	Planung- und Baugesetz (des Kantons Zürich)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
USG	Umweltschutzgesetz

Parkierung

MP	Abstellplätze für Motorräder
PP	Abstellplätze für Autos
VP	Abstellplätze für Velos

Verkehrsarten

FV	Fussverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
VV	Veloverkehr

Zonierung

K3	Kernzone 3-geschossig
GPP	Gestaltungsplanpflicht nach Art. 44a BZO
W4	Wohnzone 4-geschossig

1. Planungsgegenstand

1.1 Situation und Bestand

1.1.1 Lage und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar westlich des Bahnhofs Küsnacht zwischen der Bahnhofstrasse und der Poststrasse. Zur Schiffstation und ins Ortszentrum sind es jeweils nur wenige Gehminuten. Zwischen dem Bahnhofgebäude und dem Planungsgebiet befindet sich der Marktplatz, auf dem von Ende März bis Anfang Dezember jeweils am Freitagvormittag ein Wochenmarkt für Lebensmittel stattfindet.



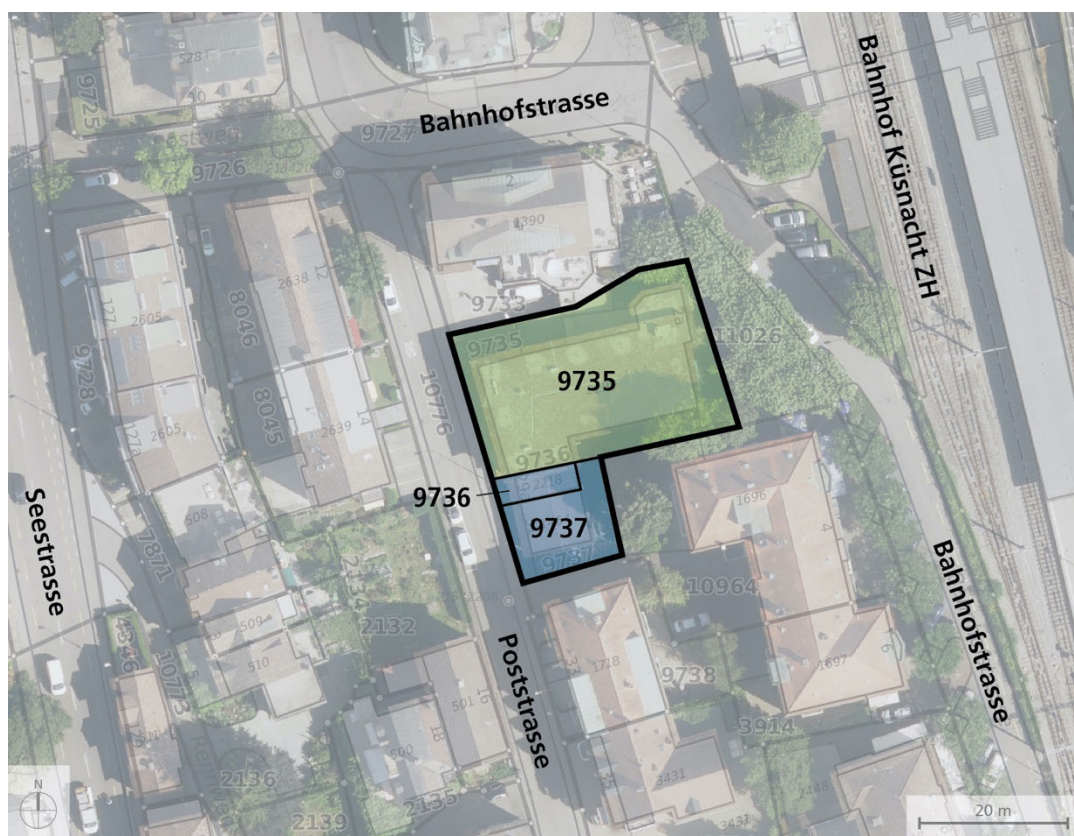
Lage des Planungsgebiets am Bahnhof Küsnacht

1.1.2 Planungser perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Planungser perimeter umfasst eine Fläche von 897 m² und beinhaltet die Parzellen Nrn. 9735, 9736 und 9737.

Die Noldin Immobilien AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 9735 (Bahnhofstrasse 2a) und wird zur Realisierung der Überbauung auch die beiden kleineren Grundstücke Kat.-Nrn. 9736 und 9737 (Poststrasse 29a und 31) erwerben.

Eigentümerin	Kat.-Nr.	Grundfläche	Adresse
Noldin Immobilien AG	9735	703 m ²	Bahnhofstrasse 2a
Netzanstalt Küsnacht	9736	39 m ²	Poststrasse 29a
	9737	155 m ²	Poststrasse 31
Total		897 m²	



Parzellen und Eigentumsverhältnisse

1.1.3 Baugeschichte und Bestand

Entstehung des Bahnhofquartiers

Die Bautätigkeit in der Umgebung des Planungsgebiets setzte nach der Fertigstellung der rechtsufrigen Zürichseebahn im Jahre 1894 ein. Zuvor konzentrierte sich die Besiedlung entlang der Seestrasse und der Dorfstrasse. Um die Jahrhundertwende entstand am Bahnhof an der Verbindung zur Schiffstation ein dreigeschossiges Postgebäude, nach dem Ersten Weltkrieg wurde unmittelbar nördlich des Planungsgebiets das

Restaurant Bahnhof gebaut. Südlich des Planungsgebiets wurden in den späten 40er-Jahren viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Ladennutzungen im Erdgeschoss erstellt. Das Planungsgebiet selbst blieb bis in die 50er-Jahre unbebaut.

Ein kleiner Modernist

Im Jahr 1951 liess die Schweizerische Post an der Bahnhofstrasse 2a von den Architekten Winiger & Thalmann aus Zürich ein neues, zeitgemässes Postgebäude erbauen. Unter einem weit über die Fassade auskragenden, eleganten Flachdach, präsentiert sich der «kleine Modernist» zum Bahnhof hin mit einer repräsentativen, eingeschossigen Schalterhalle in Sandstein. Ein schräg vorgesetzter, etwas niedrigerer Annexbau (Anbau) diente als Eingang zur Schalterhalle und beinhaltete die Postfächer. Dieser Annexbau verhilft dem Postgebäude an der Bahnhofstrasse zu mehr plastischer Präsenz.

Die Poststrasse liegt rund 3 m tiefer als der Marktplatz. Der rückwärtige Gebäudeteil an der Poststrasse ist zweigeschossig und schlicht verputzt. Er enthielt die notwendigen Logistik- und Büroräume der Post. Im unteren Geschoss sind eine Laderampe und Garagen angeordnet. Das expressive, modernistische Betondach der Anlieferung, das zugleich als brückenartiger Nebeneingang dient, sowie das auskragende Garagenvordach prägen den funktionalen Ausdruck des Betriebsgebäudes an der Poststrasse.

Ähnlich proportionierte, überhohe Fenster zeichnen sowohl den funktionalen als auch den repräsentativen Gebäudeteil aus und helfen, die verschiedenen «Gesichter» des Gebäudes zu einem stimmigen architektonischen Ganzen zusammenzubinden.

Die Vorfläche zwischen dem Postgebäude und der Bahnhofstrasse wurde als baumbestandener, kleiner Platz gestaltet. Er ist von einer Natursteinpflasterung gerahmt und umfasst sowohl die Vorfläche auf der Parzelle des Postgebäudes als auch Teile der öffentlichen Strassenparzelle. Auf diesem Marktplatz befinden sich auch ein kleiner Brunnen, Sitzbänke und Informationskästen der Gemeinde Küsnacht.

Westlich des Planungsgebiets wurde an der Poststrasse ebenfalls in den 50er-Jahren eine Wohn- und Geschäftsüberbauung realisiert. In den 70er-Jahren ersetzte die SBB das ursprüngliche Stationsgebäude durch einen zeittypischen, dreigeschossigen Flachdachbau mit Sichtbetonfassaden und Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Midlife crisis

Das Postgebäude verlor schliesslich im Jahr 1984 durch den Wegzug der Post seinen ursprünglichen Zweck. Die fünf hochformatigen Fenster in der steinernen Fassade am Marktplatz wurden zu einem grossen, nun eher gewöhnlichen Schaufenster zusammengefasst. Mit dem Verschwinden der Poststelle und der Postfächer verblasste auch die Präsenz und Bedeutung des kleinen, feinen Gebäudes. Heute befindet sich im ehemaligen Postgebäude eine Filiale des Papeterie-Fachgeschäfts Köhler.

An der Poststrasse 29a/31 befindet sich direkt ans Postgebäude angebaut ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach. Darin ist eine Transformatorstation der Netzanstalt Küsnacht untergebracht.



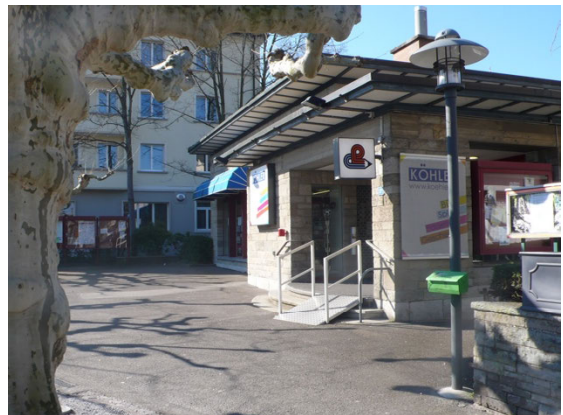
Blick vom Bahnperon Richtung Südwest, rechts im Bild das Nachbargebäude Bahnhofstrasse 2 (Restaurant Bahnhof), links Bahnhofstrasse 4 (Credit Suisse und Cafeteria)



Postgebäude und Marktplatz, Blickrichtung Südwest, im Vordergrund die Parkfelder entlang der Bahnhofstrasse



Marktplatz und Postgebäude, Blickrichtung Nord-west, vor dem Postgebäude der Brunnen



Marktplatz und Postgebäude, Blickrichtung Süd, im Vordergrund der niedrigere Annexbau, gut sichtbar sind die auskragenden Flächdächer mit geschmückten Untersichten



Zwischenraum zwischen dem Postgebäude und dem Restaurant Bahnhof, Blickrichtung West, auf Niveau Marktplatz



Zwischenraum zwischen dem Restaurant Bahnhof und dem Postgebäude, Blickrichtung Ost, rechts die Laderampe an der Poststrasse mit dem brückenartigen Betonvordach



Fassade des Postgebäudes an der Poststrasse, Blickrichtung Südost, rechts angebaut das Transformatorgebäude der Netzanstalt Küsnacht



Das Transformatorgebäude (links) und das Postgebäude vom Garten her gesehen, Blickrichtung Nordwest



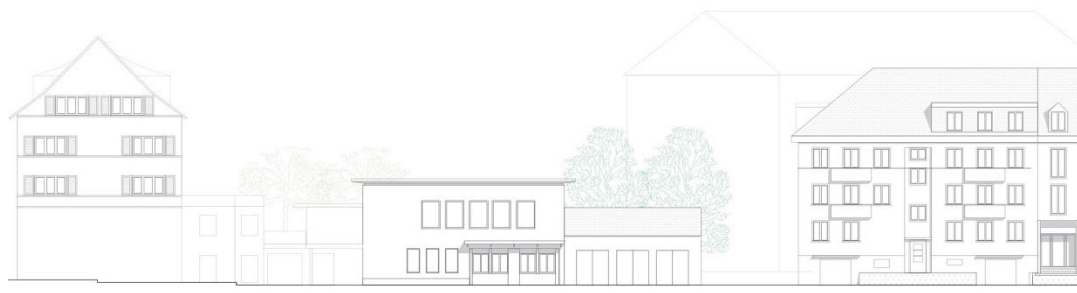
Blick in die Poststrasse in Richtung Süd, links im Bild das Nachbargebäude Bahnhofstrasse 2 (Restaurant Bahnhof), rechts das gegenüberliegende Wohn- und Geschäftsgebäude Poststrasse 12/14



Blick in die Poststrasse Richtung Nord, ganz im Hintergrund wiederum das Restaurant Bahnhof, vor dem Postgebäude das benachbarte Wohnhaus an der Poststrasse 33

Vergleich mit den Nachbargebäuden

Das ein- beziehungsweise zweigeschossige Postgebäude wirkt sowohl an der Bahnhofstrasse als auch an der Poststrasse zwischen den drei- bis viergeschossigen Nachbarbauten etwas klein geraten. Anhand der nachfolgenden Fassadenansichten und den Modellfotos ist gut ersichtlich, dass im Planungsgebiet sowohl die Gebäudehöhe als auch die bauliche Dichte verglichen mit den Nachbargrundstücken weitaus geringer sind.



Fassadenansichten Ost und West, Bestand, Loeliger Strub Architektur GmbH



Modellfotos Bestand, Loeliger Strub Architektur GmbH (oben: Seite Marktplatz, unten: Seite Poststrasse)

1.2 Planungsvorhaben

1.2.1 Richtprojekt

Ein zweites Leben für das Postgebäude

Der «kleine Modernist» an der Bahnhofstrasse 2a soll ein zweites Leben erhalten, indem er aufgestockt und erweitert wird. Im Stil einer Was-wäre-wenn-Geschichte soll das Resultat so erscheinen, wie wenn die Post bereits vor gut 70 Jahren nicht nur in Betriebs- sondern auch in Anlagevermögen investiert hätte. Wie könnte es aussehen, wenn die Post in den 1950er-Jahren an dieser hervorragend erschlossenen Lage über der betrieblichen Erdgeschossnutzung noch zusätzliche Wohngeschosse erstellt hätte?

Am Marktplatz sollen also in den nächsten Jahren Gebäude entstehen, die an den Stil der Nachkriegsmoderne angelehnt sind. Der längst vertraute, «kleine Modernist» wird erwachsen. Die Kombination aus Alt- und Neubau wirkt gleichzeitig fremd und doch vertraut. Als wäre das Gebäude – vielleicht – schon lange dagewesen.

Gebäudekonzept

Die Gliederung des Postgebäudes in einen repräsentativen Kundenteil und einen funktionalen Betriebsteil wird in ein Vorderhaus am Marktplatz und in ein Hinterhaus an der Poststrasse uminterpretiert.

Am Marktplatz bleiben der Keller sowie das Erdgeschoss und der Annexbau mit der hochwertigen Sandsteinfassade bestehen. Auf dieser bestehenden Bausubstanz werden drei neue Obergeschosse erstellt. Der hintere Gebäudeteil entlang der Poststrasse und das seitlich angebaute Transformatorengebäude hingegen werden zurückgebaut und mit einem Neubau ersetzt. Der Neubau an der Poststrasse erlaubt die Erstellung eines Untergeschosses. Der Transformator wird in dieses Untergeschoss umplatziert, womit entlang der Poststrasse Raum für zusätzliche Nutzung frei wird.



Fassadenansichten Ost und West, Richtprojekt, Loeliger Strub Architektur GmbH



Fassadenansichten Nord und Süd, Richtprojekt, Loeliger Strub Architektur GmbH

Beide Gebäudeteile sind künftig viergeschossig, wobei der Geländesprung zwischen der Poststrasse und dem Marktplatz aufgenommen wird, so dass auch zwischen dem Vorder- und Hinterhaus ein Höhenunterschied von einem Geschoss besteht. Die Gebäudehöhe beträgt an der Poststrasse rund 12.5 m und am Marktplatz rund 13.5 m.

Die charakteristischen, über die Fassaden auskragenden Flachdächer werden vom bestehenden Postgebäude übernommen. Sie werden zwar neu erstellt, orientieren sich jedoch in ihrer Ausgestaltung am Bestand.



Visualisierung Richtprojekt, Seite Marktplatz, Loeliger Strub Architektur GmbH

Das Erdgeschoss des Vorderhauses am Marktplatz soll weiterhin gewerblich genutzt werden. In den drei neuen Obergeschossen entstehen Wohnungen. Der bestehende Keller des Vorderhauses wird als Tiefgarage, die ab der Poststrasse erschlossen ist, umgenutzt. Alle Geschosse werden an der Schnittstelle zum Hinterhaus über einen Erschliessungskern mit Treppenhaus und Lift erschlossen. Die Gebäudezugänge befinden sich sowohl auf Niveau Poststrasse als auch auf Niveau Marktplatz.

An der Poststrasse entstehen Wohnungen im Stil von Reihenhäusern, die jeweils einzeln ab der Poststrasse erschlossen sind und sich mit wohnungsinternen Treppen über mehrere Geschosse entwickeln. Auf Strassenniveau befinden sich die Eingangsbereiche und jeweils daneben multifunktionale Räume mit Falttoren, die je nach Bedarf zum Abstellen von Fahrzeugen oder für andere Zwecke benutzt werden können. Unter dem Dach sind ins Gebäudevolumen integrierte, teilweise überdeckte Loggien vorgesehen.



Visualisierung Richtprojekt, Seite Poststrasse, Loeliger Strub Architektur GmbH

Das künftig markantere Erscheinungsbild an der Poststrasse und die seriellen Gebäudezugänge unterstützen den Gassencharakter der Poststrasse. Der mit den Bestandesbauten an der Poststrasse vorherrschende Hinterhof-Charakter wird durch die Adressbildung und die künftige Belebung bis hinunter auf Strassenniveau deutlich aufgewertet.

Flächen und Nutzungsmix

Das Richtprojekt weist folgende Flächen auf:

- Geschossfläche (GF) = 2'120 m²
- Gesamtnutzfläche (GNF) = 1'244 m²
- Hauptnutzfläche (HNF) = 1'044 m²

Die vorgesehene Aufteilung der Hauptnutzfläche und der Wohnungsmix sind in der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

Gebäudeteil	Nutzung	Aufteilung	Fläche (HNF)
Marktplatz	Gewerbefläche im EG		144 m ²
	Geschosswohnungen im 1. bis 3. OG	2x 2.5-Zimmer 66 m ² 2x 3.5-Zimmer 81 m ² 1x 3.5-Zimmer 82 m ² 1x 4.5-Zimmer 100 m ² 6 Wohnungen	476 m ²
Poststrasse	Maisonettewohnungen vom EG bis ins 3. OG	1x 4.5-Zimmer 160 m ² 1x 4.5-Zimmer 136 m ² 1x 4.5-Zimmer 128 m ² 3 Wohnungen	424 m ²
Total Wohnen		9 Wohnungen	900 m ²
Gesamtfläche			1'044 m ²

Die Flächen und der Wohnungsmix können sich in der weiteren Projektierung bis zum Bauprojekt noch verändern. Die Bestimmungen des GP setzen den Rahmen für die zulässige Bebauung und Nutzung im Planungsgebiet.

Teilweiser Substanzerhalt als ressourcenschonende Alternative zum Neubau

Mit dem Konzept soll ein bedeutender Teil der rund 70-jährigen Bausubstanz weiterverwendet werden. Damit kann der Material- und Energieverbrauch gegenüber einem Ersatzneubau deutlich reduziert werden. Dieses Vorgehen spart wertvolle Ressourcen.

Gleichzeitig wird mit dem teilweisen Erhalt der originalen Bausubstanz und mit den zeittypischen Stilelementen, die auch in den neu erstellten Bauteilen aufgenommen werden, auch ein wichtiges Stück Identität am Marktplatz erhalten.



Grundriss Erdgeschoss auf Niveau Marktplatz, Richtprojekt, Loeliger Strub Architektur GmbH
(schwarz = Bestand, gelb = Abbruch, rot = Neubau)

Quartierverträgliche Nachverdichtung und Aufwertung

Mit der Aufstockung und Ergänzung des Postgebäudes wird die bestehende Siedlung an einer dafür hervorragend geeigneten, zentralen Lage verdichtet. Die Gebäudeteile fügen sich sowohl an der Bahnhofstrasse als auch an der Poststrasse gut in die bestehende Bebauung ein. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Nachbargebäuden, wobei die maximalen Höhen sogar etwas geringer ausfallen, da Flachdächer und keine Schrägdächer mit hohem Dachfirst erstellt werden.

Das bestehende Postgebäude fällt mit seiner Bauweise ein bisschen aus dem Rahmen und ist gleichzeitig ein Zeitzeuge der Baugeschichte des Bahnhofquartiers. Es ist den Küsnachterinnen und Küsnachtern vertraut geworden. Mit der vorgesehenen Aufstockung und Ergänzung bleibt das Postgebäude als Akzent erhalten und wertet mit seiner neugewonnenen Präsenz den Marktplatz und die Poststrasse auf.



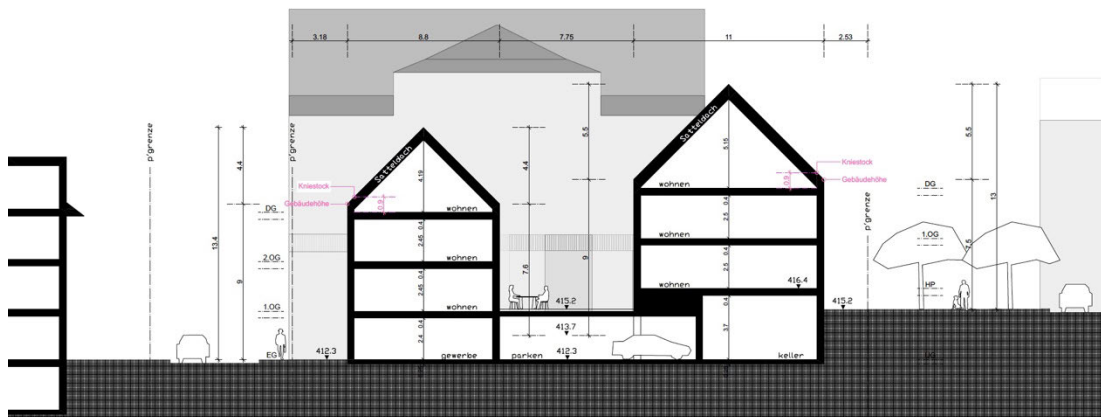
Modellfotos Richtprojekt, Loeliger Strub Architektur GmbH (oben: Seite Marktplatz, unten: Seite Poststrasse)

1.2.2 Privater Gestaltungsplan

Weshalb ein Gestaltungsplan?

Die Grundeigentümer prüften für das Planungsgebiet in einer Machbarkeitsstudie eine Überbauung nach den Bestimmungen der Regelbauweise. Das Planungsgebiet ist der Kernzone K3 zugeteilt. Gemäss BZO sind die Erstellung von Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss erlaubt. Die Gebäudehöhe darf maximal 9 m betragen.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von rund 3 m zwischen Poststrasse (rund 412 m ü. M.) und Bahnhofstrasse/Marktplatz (rund 415 m ü. M.) auf. Das Terrain des Gartens im südlichen Planungsgebiet liegt dazwischen. Aufgrund dieses Geländesprungs kann ein Gebäude, das die erlaubte Gebäudehöhe von 9 m gegenüber dem Gartenniveau einhält, am Marktplatz nur zweigeschossig und mit einer Gebäudehöhe von rund 7.5 m in Erscheinung treten. Der Dachfirst weist je nach Gebäudebreite und Dachneigung eine Höhe von 13–14 m gegenüber dem Marktplatz auf.



viergeschossig in Erscheinung tritt. Diese Geschossigkeit und Höhe sind mit Blick auf die benachbarten Gebäude ortsbaulich gut verträglich.

Beurteilung des Richtprojekts durch die Ortsbildkommission

Als Grundlage für die Erarbeitung eines GPs wurden von Loeliger Strub Architekten GmbH ein Bebauungsvorschlag/Richtprojekt in zwei Varianten erarbeitet. Beide Varianten sahen vor, das bestehende Postgebäude gegen die Bahnhofstrasse um drei Geschosse aufzustocken und das Untergeschoss sowie die Fassadenmauern des Erdgeschosses zumindest teilweise zu erhalten.

- Mit der Variante «Single» würde das seitlich angebaute Transformatorengebäude nicht berührt.
- Mit der Variante «Couple» würde das Transformatorengebäude abgebrochen und entlang der Poststrasse ein viergeschossiger Neubau erstellt.

Das Richtprojekt wurde am 16. August 2021 der Ortsbildkommission präsentiert. In ihrer Beurteilung erachtete die Ortsbildkommission die Stossrichtung des dargelegten Konzepts aus ortsbaulicher Sicht als passend und favorisierte die Variante «Couple», da diese zusätzlich eine Aufwertung der Poststrasse generieren könnte. Den Grundeigentümern wurde empfohlen, in Zusammenarbeit mit der Abteilung Planung einen Entwurf eines Gestaltungsplans zu erarbeiten.

Bestimmungen für einen Privaten Gestaltungsplan

Mit einem GP werden gemäss § 83 Abs. 1 PBG für ein bestimmtes Gebiet die Zahl, die Lage, die äusseren Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten verbindlich festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Das Ausmass der in Gestaltungsplänen zulässigen Abweichungen werden im PBG nicht näher definiert. Nach gängiger Praxis¹ dürfen Abweichungen jedenfalls «nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung – also namentlich die Rahmennutzungsplanung – ihres Sinngehalts entleert wird.»

Für die weitere Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen (§ 83 Abs. 2 PBG). Der GP hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen und er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (§ 83 Abs. 3 PBG). Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines GPs auf einzelne Anordnungen beschränken (§ 83 Abs. 4 PBG).

Private GP werden von den privaten Grundeigentümern mit öffentlich-rechtlicher Wirkung aufgestellt (§ 85 PBG). Da der vorliegende Private GP Abweichungen von der Regelbauweise erlaubt, bedarf er der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung (§ 86 PBG).

¹ Dargelegt in Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, 2019, S. 180

1.3 Drittprojekte

1.3.1 Verbesserung Bahnzugänge (SBB)

Die SBB bauen am Bahnhof Küsnacht die zentrale Personenunterführung um. Beidseitig der Gleise und auf dem Mittelperron werden jeweils eine Rampe, eine Treppe und ein Lift erstellt und so der Bahnzugang für alle verbessert und die hindernisfreie Zugänglichkeit im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) gewährleistet.

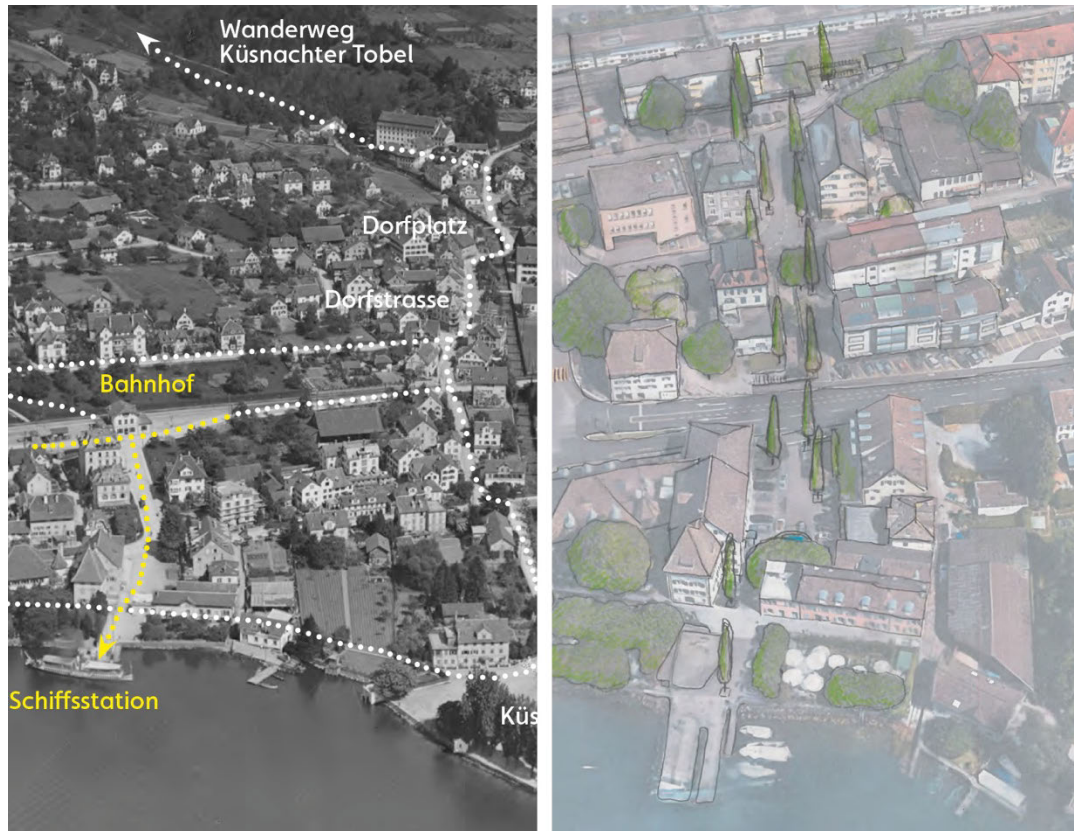


Visualisierung seeseitige Rampenanlage mit provisorisch gestaltetem Vorplatz, SBB Infrastruktur

Die seeseitige Rampenanlage wird am Marktplatz, direkt gegenüber des Planungsgebiets erstellt (siehe Visualisierung). Die Schrägparkfelder zwischen der Bahnhofstrasse und den Gleisen werden aufgehoben und der Vorplatz entlang der Bahnhofstrasse mit provisorischen Elementen umgestaltet. Südlich der Rampenanlage wird eine neue Veloabstellanlage erstellt. Die Fläche wird im Rahmen des SBB-Projekts lediglich provisorisch umgestaltet, da die Gemeinde Küsnacht über die gesamte Achse vom Bahnhof zum See eine gestalterische Aufwertung plant.

1.3.2 Aufwertung historische Verbindung Bahnhof–See (Gemeinde Küsnacht)

Der Gemeinderat von Küsnacht plant eine Aufwertung der historischen Achse zwischen der Schiffstation und dem Bahnhof. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war diese Achse als breiter und durchgehender Boulevard gestaltet. Im Zuge der verkehrsorientierten Entwicklung ab den 70er-Jahren wurde die historische Verbindung stark beeinträchtigt, insbesondere durch den Bau der Seestrasse mit einer Personenunterführung und die Erstellung eines Parkplatzes vor dem Hotel Sonne.



Projektskizzen zur geplanten Aufwertung der historischen Verbindung Bahnhof-See, Gemeinde Küsnacht

Im seeseitigen Bahnhofquartier sollen mittels Umgestaltung, Schaffung von zusätzlichen Grünanlagen und einem angepassten Verkehrsregime wieder lebendige und attraktive öffentliche Räume für die Bevölkerung entstehen. Auch der Marktplatz soll im Rahmen dieses Projekts gesamthaft umgestaltet werden. Die Umgestaltung soll mit den ohnehin notwendigen Instandsetzungsarbeiten an Werkleitungen und Strassenbelag kombiniert werden.

1.4 Verwendete Grundlagen

- Kanton Zürich: Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 (in der Fassung bis zum 28. Februar 2017), inklusive der dazugehörigen Verordnungen
- Kantonaler Richtplan, Stand vom 7. Juni 2021 (online abgerufen)
- Regionaler Richtplan, Stand vom 15. Juni 2017 (online abgerufen)
- Energieplan Gemeinde Küsnacht, Karte und Bericht, vom 5. Dezember 2012
- Gemeinde Küsnacht: Bau- und Zonenordnung, Stand Juli 2019
- Gemeinde Küsnacht: Ortsbildinventar Dorf und Umgebung, Aktualisierung 2018
- Gemeinde Küsnacht: Teilrevision kommunaler Richtplan Verkehr, Massnahmenplan vom 7. September 2020
- Gemeinde Küsnacht: Teilrevision kommunaler Richtplan Verkehr, Verkehrsplan 1, Strassen / Öffentlicher Verkehr vom 7. September 2020
- Gemeinde Küsnacht: Teilrevision kommunaler Richtplan Verkehr, Verkehrsplan 2, Radwege / Fusswege / Reitwege vom 7. September 2020
- Gemeinde Küsnacht: Zonenplan, Stand Oktober 2015
- Gemeinde Küsnacht: Kommunale Planungsziele, Beschluss Gemeinderat (GR-19-37) vom 26. Juni 2019

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt, dass der Boden haushälterisch genutzt wird, indem die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG) und eine kompakte Siedlung geschaffen wird (Art. 1 Abs. 2b RPG).

Art. 3 Abs. 3 RPG definiert zudem die Planungsgrundsätze zur Siedlungsgestaltung:

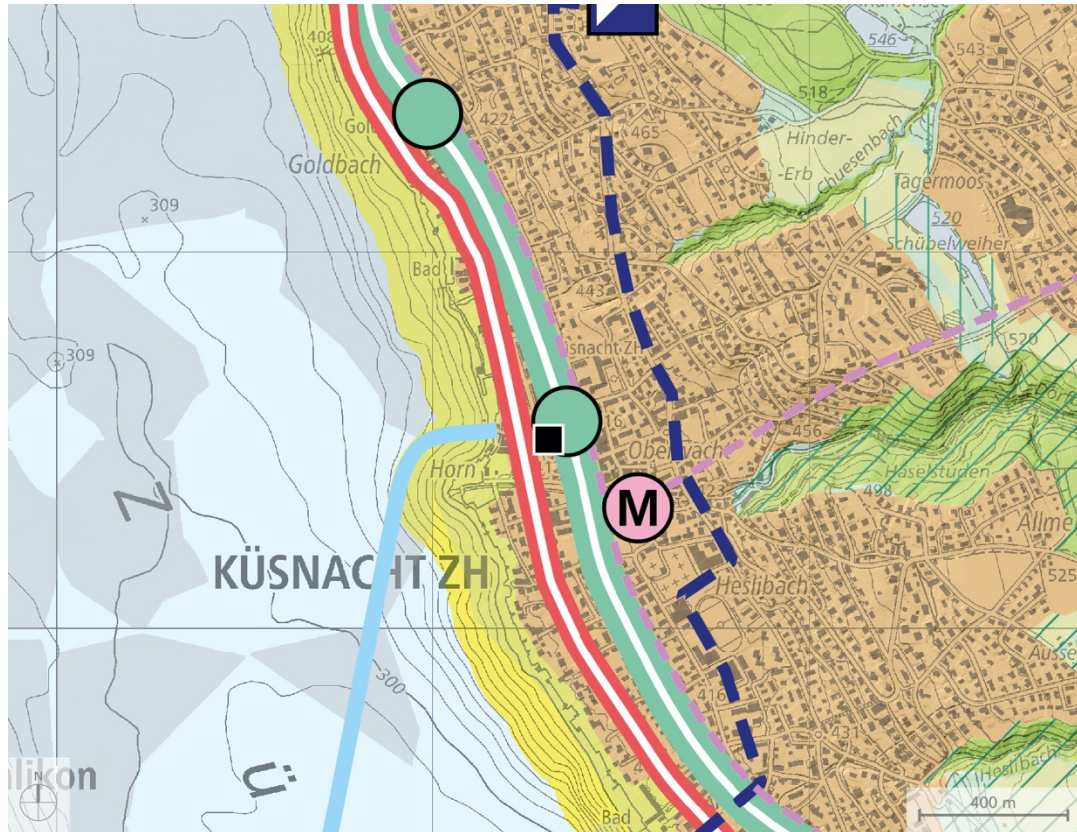
Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;*
- a^{bis} Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;*
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;*
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;*
- d. Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;*
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

Die vorliegende Planung entspricht den Planungsgrundsätzen des RPG. An einer gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen, zentralen Lage (Ziffer a) soll eine bisher ungenügend genutzte Fläche (Ziffer a^{bis}) nachverdichtet werden. Die Nachverdichtung einer bereits überbauten Fläche entspricht zudem den Prinzipien der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Siedlungsentwicklung nach innen.

2.2 Kantonaler Richtplan

Der vom kantonale Richtplan mit Stand vom 7. Juni 2021 besteht aus dem Richtplantext und der Richtplankarte. Er enthält keine Inhalte mit Konsequenzen für das Planungsgebiet.



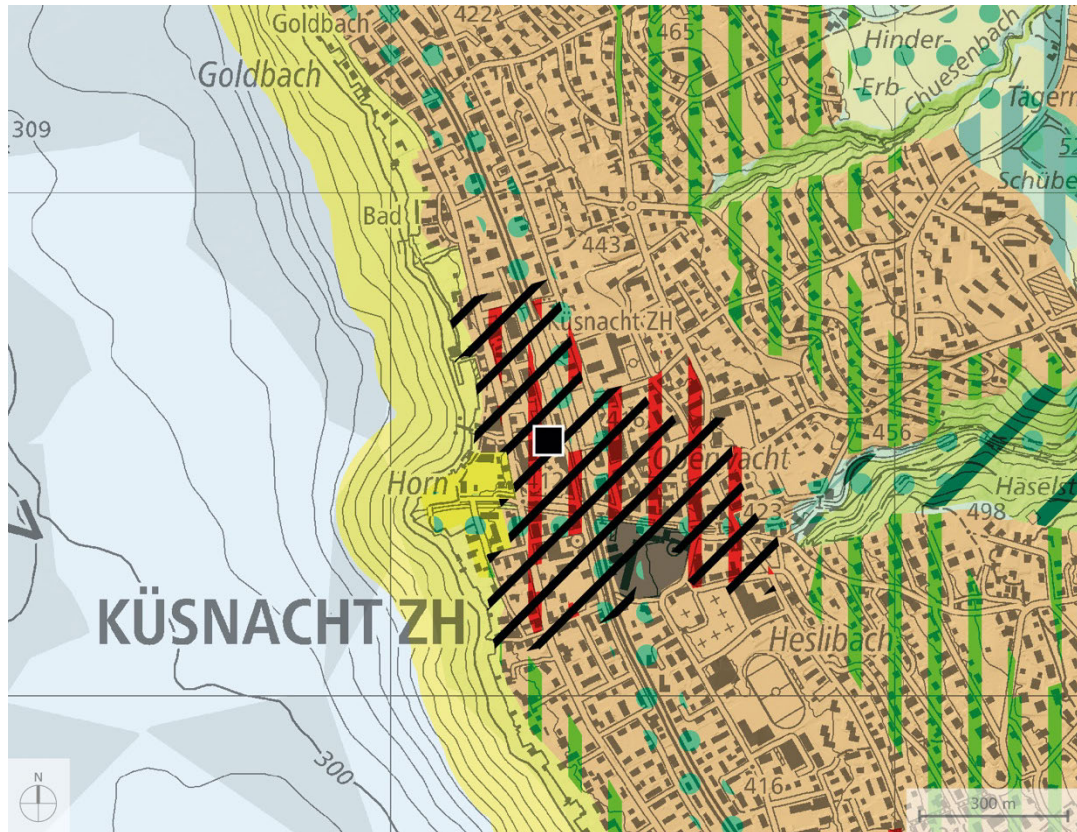
Ausschnitt Richtplankarte, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand 7. Juni 2021 (Quelle: GIS-ZH)

Inhalte bestehend:	hellbraun = Siedlungsgebiet	gelb = Erholungsgebiet
	lindgrün = Bahnlinie mit Haltestelle	rot = Hauptverkehrsstrasse
	hellblau = Schifffahrtslinie	pink = Gastransportleitung
	M = Mittelschule	
Inhalte geplant:	dunkelblau = Wassertransportleitung	

2.3 Regionaler Richtplan Pfannenstil

Der Regionale Richtplan Pfannenstil wurde von der Delegiertenversammlung am 15. Juni 2017 verabschiedet und mit RRB Nr. 1267/2018 am 19. Dezember 2018 festgesetzt.

2.3.1 Richtplankarte Siedlung und Landschaft



Ausschnitt aus der Richtplankarte Siedlung und Landschaft (Quelle: GIS-ZH)

Inhalte bestehend: Schraffur schwarz = Zentrumsgebiet Schraffur rot = hohe bauliche Dichte
 dunkelgelb = Erholungsgebiet grün punktiert = Vernetzungskorridor
 grau = Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung (Kapitel 2.2 im Regionalen Richtplan)

Küsnacht ist (neben Meilen und Stäfa) als ein Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung für die Region Pfannenstil eingetragen.

Um die Zentrumsgebiete zu stärken, sind/ist in Ergänzung zu den kantonalen Zielen:

- Wichtige zentralörtliche Einrichtungen sollen in den Zentrumsgebieten von regionaler Bedeutung angesiedelt werden.
- Das spezifische Potenzial der Zentren soll genutzt und die Angebotsvielfalt geschärft werden.
- Konkurrenzierende Nutzungen in zentrumsferner Lage sollen vermieden werden.
- Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität sollen erhalten und wo möglich angemessen weiterentwickelt werden.
- Die Funktion der Zentren soll mit der Entwicklung der Bahnhofsgebiete zu gemischten Gebieten mit hoher Dichte gestützt werden.

- An die Zentren angrenzende Siedlungs- und Landschaftsgebiete sowie Infrastrukturen sollen in die Gesamtüberlegungen einbezogen werden.

Für Das Zentrumsgebiet von Küsnacht sind folgende Koordinationshinweise erfasst:

- Nutzungs-/Interaktionsdichte qualitativ steigern, Verdichtungspotenzial aktivieren
- Zugang zum Zürichsee verbessern
- Ortsdurchfahrten aufwerten
- S-Bahnhof (ÖV-Drehscheibe) integrieren und Entwicklung des Bahnhofsbereichs vorantreiben
- Fuss- und Veloverkehr einbinden
- Optimierung der Parkierungssituation prüfen
- Öffentliche Bauten und Anlagen berücksichtigen
- Erholungsanlagen am Zürichsee (Horn mit Schiffstation ZSG, Kusenbad und Strandbad) räumlich einbinden und aufwerten
- Die bestehende Dichte von ca. 120 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare (E+B/ha) soll auf den Zielwert 150–300 E+B/ha (hohe Dichte) erhöht werden.

Gebiete mit hoher baulicher Dichte (Kapitel 2.8 im Regionalen Richtplan)

Als Gebiete mit hoher baulicher Dichte sind Siedlungsgebiete bezeichnet, die mehrheitlich zentral situiert sind (städtebaulicher Kontext) sowie über eine gute ÖV-Erschließung verfügen. In diesen heterogenen, vielfältig strukturierten Gebieten soll die anstehende Erneuerung mit einer gezielten Erhöhung der Nutzungsdichte und Aufwertung des Freiraumgefüges kombiniert werden (städtebaulicher Ansatz). Die entsprechenden Infrastrukturen sind auf diese erhöhten Kapazitäten auszurichten.

In Gebieten mit hoher baulicher Dichte sind die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte zu steigern. Als Zielvorgaben sind die folgenden Werte angegeben:

- Ausnützungsziffer 60–160 %
- Baumassenziffer 3.0–6.5 m³/m²
- 150–300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare (siehe oben)

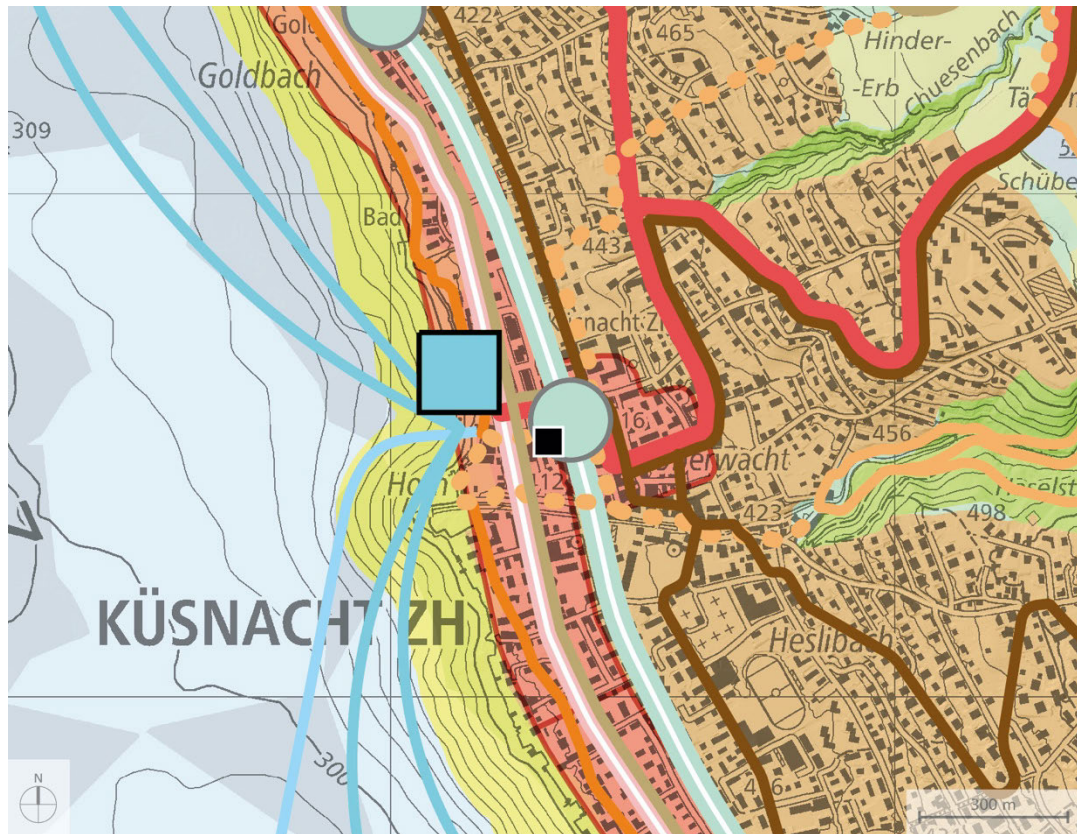
Kantonsschule und Erholungsgebiet Horn (Kapitel 2.7 und 3.4 im Regionalen Richtplan)

Die Kantonsschule Küsnacht ist als Bildungseinrichtung und das Küsnachter Horn als Erholungsgebiet (Parkanlage mit Verpflegungseinrichtung) eingetragen. Diese Festlegungen haben keine Konsequenzen für das Planungsgebiet.

Vernetzungskorridore (Kapitel 3.9 im Regionalen Richtplan)

Vernetzungskorridore bezeichnen Ausbreitungsachsen für Tiere und dienen der ökologischen Vernetzung von Landschaftsräumen. In Küsnacht kreuzen sich ein Vernetzungskorridor für trockenheits- und wärmeliebende Arten entlang der Bahnlinie mit einem Vernetzungskorridor für gewässertypische Arten entlang des Dorfbachs. Diese Festlegungen haben keine Konsequenzen für das Planungsgebiet.

2.3.2 Richtplankarte Verkehr

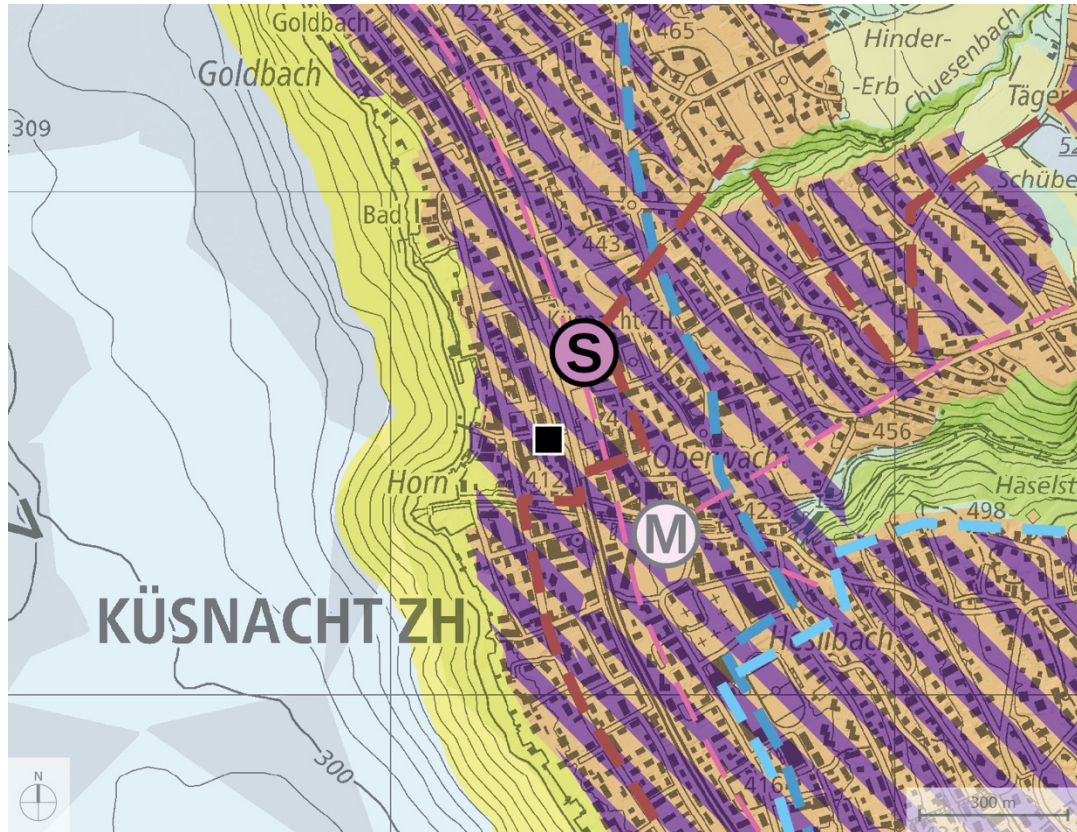


Ausschnitt aus der Richtplankarte Verkehr (Quelle: GIS-ZH)

- | | | |
|--------------------|---|--------------------------------------|
| Inhalte bestehend: | rot = Verbindungsstrasse | braun = Radweg |
| | orange punktiert = Fuss-/Wanderweg | hellblaue Linien = Schiffahrtslinien |
| | hellblaues Viereck = Hafen/Bootsliegeplatz | |
| Inhalte geplant: | hellrote Fläche = Umgestaltung Strassenraum | |
| | dunkelorange = Fuss-/Wanderweg (Seeuferweg) | |

Das Planungsgebiet ist für alle Verkehrsmittel hervorragend erschlossen. Die Festlegungen zum Thema Verkehr haben keine direkten Konsequenzen für das Planungsgebiet.

2.3.3 Richtplankarte Versorgung, Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen



Ausschnitt aus der Richtplankarte Versorgung, Entsorgung / OeBA (Quelle: GIS-ZH)

Inhalte bestehend: Schraffur violett = Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger
pink = Gastransportleitung ≤ 5 bar braun = Schmutz- oder Mischwasserleitung
S = Schule/weitere Bildungsinstitution

Prioritätsgebiet rohrleitungsgebundene Energieträger (Kapitel 5.3 im Reg. Richtplan)

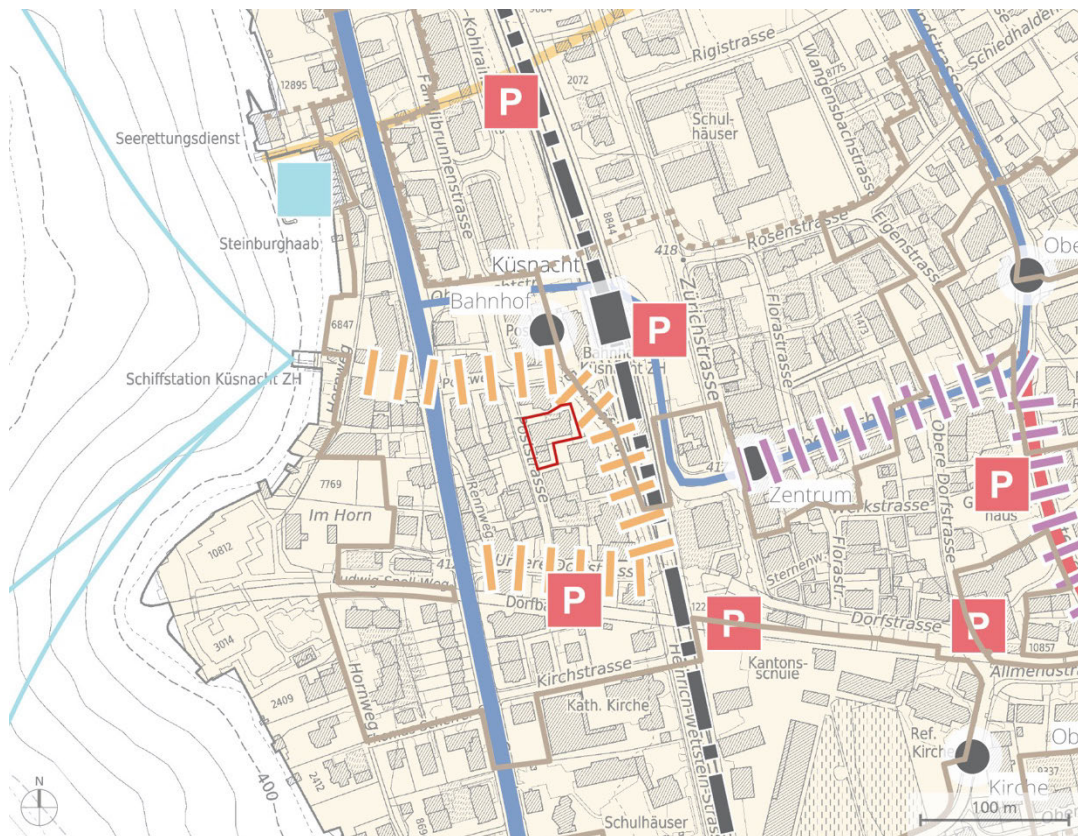
Das Planungsgebiet liegt aufgrund der vorhandenen Gastransportleitung im Eignungsgebiet für die Versorgung mit Erdgas/Biogas.

2.4 Kommunale Planung

2.4.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr wurde im Jahr 2020 teilrevidiert und ist seit dem 15. Januar 2021 in Kraft. Er besteht aus drei Plänen und dem dazugehörigen Richtplanktext. Der Richtplan ist behördenverbindlich und hat keine direkte Wirkung für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Verkehrsplan 1 (Strassen / Öffentlicher Verkehr)

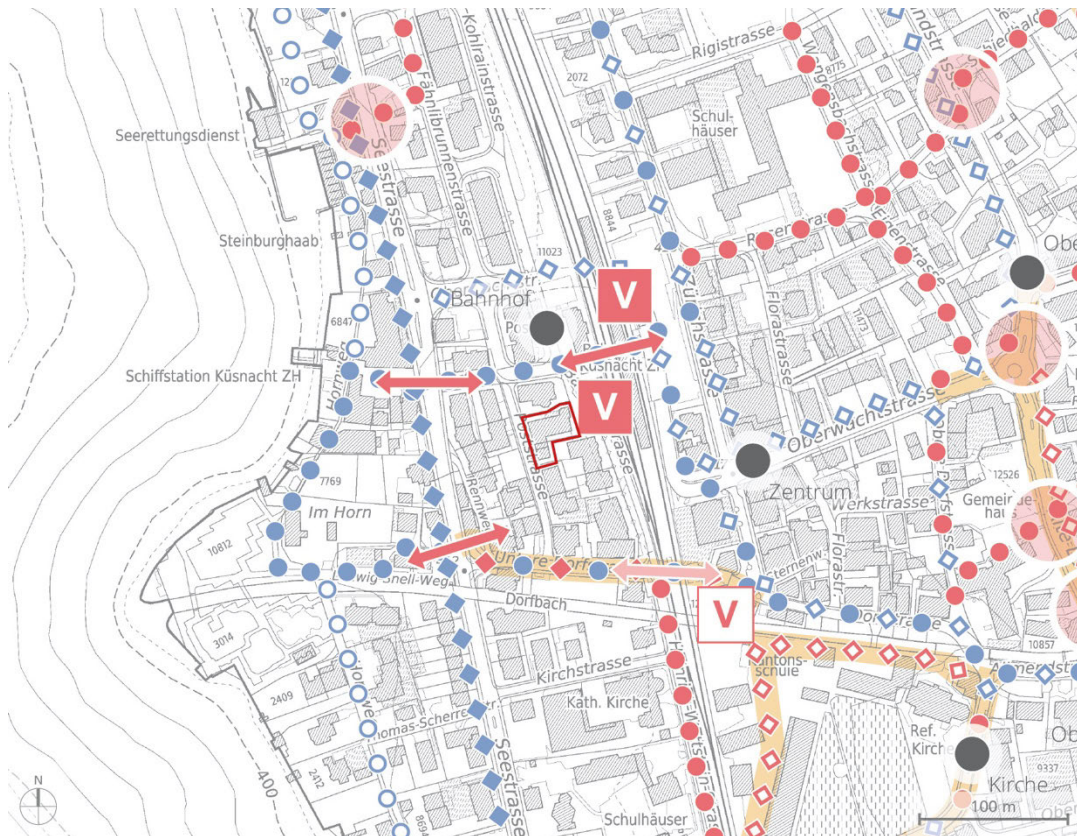


Ausschnitt aus dem Verkehrsplan 1 (Kommunaler Richtplan Verkehr)

In der Umgebung des Planungsgebiets sind folgende kommunalen Inhalte eingetragen:

- Die Achse Schiffstation–Postweg–Bahnhofstrasse und die Untere Bahnhofstrasse sind als geplante Strassenraumgestaltung im historischen Kontext eingetragen (Orange Querstriche).
- Hinter dem Bahnhof und an der Dorfstrasse beidseitig der Bahnlinie sind Parkplätze von öffentlichem Interesse (P auf rotem Grund) eingetragen.

Verkehrsplan 2 (Radwege / Fusswege / Reitwege)



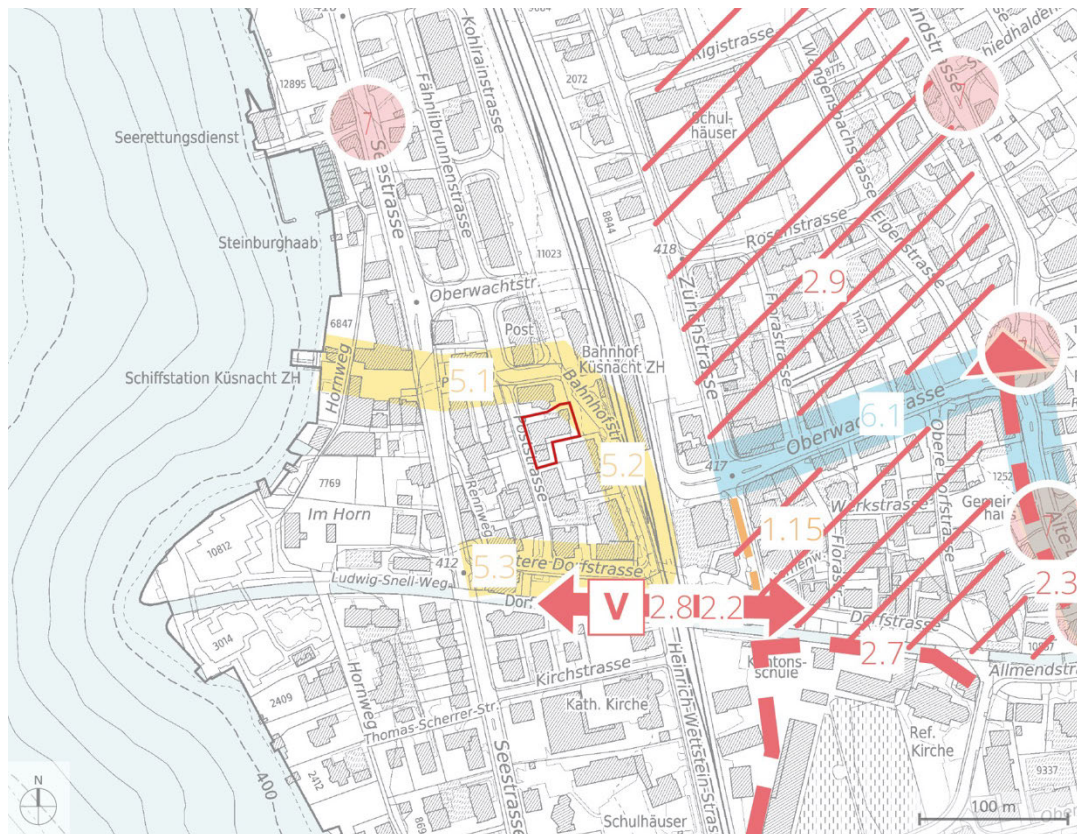
Ausschnitt aus dem Verkehrsplan 2 (Kommunaler Richtplan Verkehr)

In der Umgebung des Planungsgebiets sind drei Wegverbindungen eingetragen:

- Oberwachtstrasse (regionaler Radweg, geplant)
- Schiffstation–Bahnhof (kommunaler Fussweg, bestehend)
- Untere Dorfstrasse (regionaler Fussweg, kommunaler Radweg, bestehend)

Zudem befinden sich beidseitig der Personenunterführung am Bahnhof bestehende Veloabstellanlagen von öffentlichem Interesse.

Massnahmenplan



Ausschnitt aus dem Massnahmenplan (Kommunaler Richtplan Verkehr)

In der Umgebung des Planungsgebiets sind folgende Massnahmen eingetragen:

- Strassenraumgestaltung im historischen Kontext: Massnahmen Nrn. 5.1 (Postweg), 5.2 (Bahnhofstrasse) und 5.3 (Untere Dorfstrasse): Die Festlegung bedeutet gemäss Richtplantext (Kapitel 6.4), dass ein besonderes Augenmerk auf die Strassenraumgestaltung mit Rücksicht auf die Ortskerne zu legen ist. Private Vorbereiche sollen ortsbildgerecht ausgestaltet und als Teil des Strassenraums wahrgenommen werden.
- Velo-Massnahmen Nr. 2.2 und 2.8 (Unterführung Dorfstrasse–Untere Dorfstrasse): Optimierung der Flächenaufteilung sowie Signalisationsanpassung prüfen, Neubau einer Veloparkierungsanlage an der Dorfstrasse.

2.4.2 Energieplanung

Die Gemeinde Küsnacht ist Energiestadt (Goldlabel). Der seit 2001 bestehende, kommunale Energieplan wurde im Jahr 2012 revidiert. Der Energieplan ist ein behördenverbindliches Steuerungsinstrument zur Erreichung der energiepolitischen Ziele gemäss dem kantonalen Energiegesetz und der «Vision 2050» (Klimaneutralität anstreben) der Gemeinde Küsnacht. Der Energieplan hat keine direkte Wirkung für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Energieplan

Der Energieplan besteht aus einem Situationsplan und einem Bericht. Das Siedlungsgebiet wird darin in verschiedene Prioritätsgebiete eingeteilt. Das Planungsgebiet liegt im Prioritätsgebiet «Gasversorgung im dichten Siedlungsgebiet». Im dichten Siedlungsgebiet ist ein Netzausbau zur Versorgung weiterer Liegenschaften wirtschaftlich vertretbar, während ein Ausbau des Versorgungsnetzes im lockeren Siedlungsgebiet aufgrund der künftig sinkenden Nachfrage nicht wirtschaftlich wäre.

Der Energieträger Gas ist jedoch hauptsächlich zur Substitution von Erdölheizungen vorgesehen. Noch günstiger im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität ist der Einsatz von erneuerbaren Energien. In den dafür geeigneten Gebieten steht die Nutzung von Wärmepumpen im Vordergrund der zukünftigen Energieversorgung.

Wärmenutzungsatlas

Ob sich ein Gebiet für den Einsatz einer Wärmepumpe eignet, ist im online verfügbaren Wärmenutzungsatlas (GIS-ZH) ersichtlich. Dieses Instrument dient dem AWEL als Grundlage für die Erteilung von Bewilligungen von Wärmenutzung aus Untergrund und Grundwasser. Gemäss dem Stand vom 22.06.2015 liegt das Planungsgebiet ausserhalb von nutzbaren Grundwasservorkommen. Alle Formen der Wärmenutzung aus dem Untergrund sind somit grundsätzlich zulässig. Auf Grundstücken in der Umgebung sind auch verschiedene bestehende Erdwärmesonden verzeichnet.

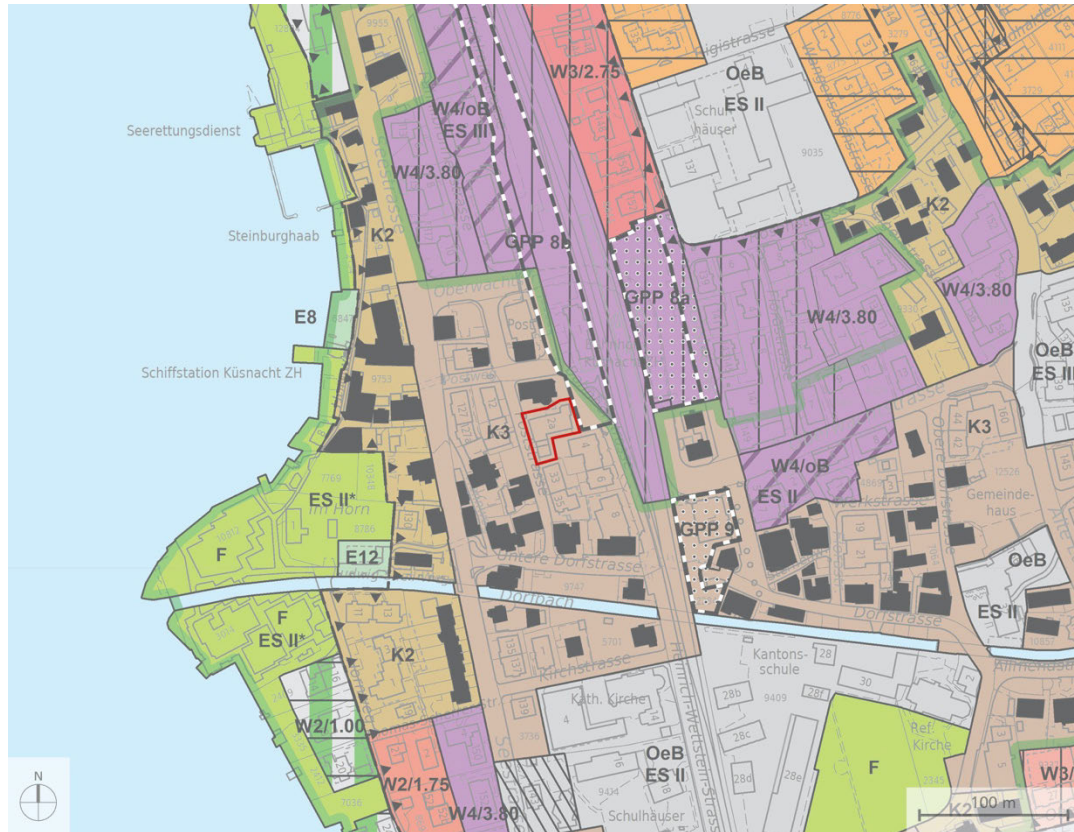
Erhöhte Anforderungen bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen

Der Energieplan sieht für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne erhöhte Anforderungen an die Wärmeversorgung vor. 50–100 % des Energiebedarfs sollen aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden. Diese erhöhten Anforderungen werden in Artikel 45 BZO für Arealüberbauungen grundeigentümergebunden vorgeschrieben.

Da sich das Planungsgebiet weder in einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht befindet, noch die Mindestfläche für eine Arealüberbauung erreicht wird, gelten die erhöhten Anforderungen nach Art. 45 BZO nicht. Sie werden jedoch problemlos eingehalten.

2.4.3 Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung für das Planungsgebiet hat Stand 2015. Die in einer Teilrevision 2019 vorgenommenen Änderungen betreffen das Planungsgebiet nicht.



Ausschnitt Zonenplan, Stand 2015 (braun = Kernzone K3, schwarze Gebäude = Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 9 BZO, grüner Perimeter = Baumschutz gemäss Art. 48 BZO, violett = Wohnzone W4, schwarz-weisser Perimeter = Gestaltungsplanpflicht)

Das Planungsgebiet liegt in der Kernzone K3 und die Gebäude im Planungsgebiet sind nicht schwarz bezeichnet. Die Zonenvorschriften für Kernzonen sind in den Artikel 5 bis 18 der BZO geregelt:

Gestaltungsanforderungen (Art. 5 BZO)

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

Kernzonengebiet Dorf-Zentrum (Art. 6 BZO)

Das Planungsgebiet ist Teil des Kernzonengebiets Dorf-Zentrum, das sich beidseits des Dorfbachs vom Tobelausgang bis zum Küsnachter Horn erstreckt. In Art. 6 BZO sind die ortsbildprägenden Elemente aufgezählt. Die folgenden Elemente erscheinen für das Planungsgebiet relevant:

- Leichte Hanglage beidseits des Dorfbachs zwischen Tobelausgang und See
- Zwei- und dreigeschossige Giebelhäuser, First in der Regel parallel zum Bachlauf
- Hoher Anteil befestigter Umgebungsflächen längs der Strassen, markante Einzelbäume
- Rennweg als historische Stichstrasse zu Schiffländte mit Höchhus, Gasthof Sonne und Schiffhaab
- Seestrasse mit repräsentativen Villen als neue Verkehrsachse aus dem 19. Jahrhundert
- Bahnlinie als starke Zäsur

Zum ehemaligen Klosterbezirk und zu den Baugruppen im Oberdorf, im Dorfkern und am Seeufer sind weitere Elemente beschrieben. Diese Beschreibung sind jedoch für das Planungsgebiet nicht relevant.

Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden (Art. 9 BZO)

Das nördlich des Planungsgebiets gelegene Nachbargebäude an der Bahnhofstrasse 2 (Restaurant Bahnhofli) ist im Zonenplan schwarz bezeichnet. Für Um- oder Ersatzbauten gelten gemäss Art. 9 BZO grundsätzlich die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse.

Grundmass für Neubauten (Art. 10 BZO)

Baumassenziffer (BZ):	keine Festlegung	Vollgeschosse:	3
Anrechenbares Dachgeschoss:	1	Anrechenbares Untergeschoss:	1
Gebäudehöhe:	9 m	Grundgrenzabstand:	3.5 m
Gebäuelänge:	25 m	Gebäudebreite:	14 m
Empfindlichkeitsstufe (LSV):	ES III		

Mehrlängenzuschläge (Art. 11 BZO)

Die Abstände zu den beiden Nachbargrundstücken sind durch Näherbaurechte im Grundbuch geregelt. Die Mehrlängenzuschläge nach Art. 11 BZO sind deshalb für das Planungsgebiet nicht relevant.

Nutzweise (Art. 12 BZO)

In den Kernzonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen (Art. 13 BZO)

Das Bauen auf oder das Näherbauen bis an die Strassen- und Weggrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Dachgestaltung, Dachformen (Art. 14 BZO)

In der Kernzone sind für Hauptgebäude nur beidseitig geneigte Schrägdächer in orts-kernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialisierung zulässig. Bezüglich Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern gelten spezielle Bestimmungen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht auffällig in Erscheinung treten und sind sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche zu integrieren.

Fassadengestaltung (Art. 15 BZO)

Bei der Fassadengestaltung sind die Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomie-teile) beizubehalten.

Umgebungsgestaltung und Parkierung (Art. 17 BZO)

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst zu übernehmen oder verbessern. Abstellplätze für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit in Garagen oder Unterständen zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen.

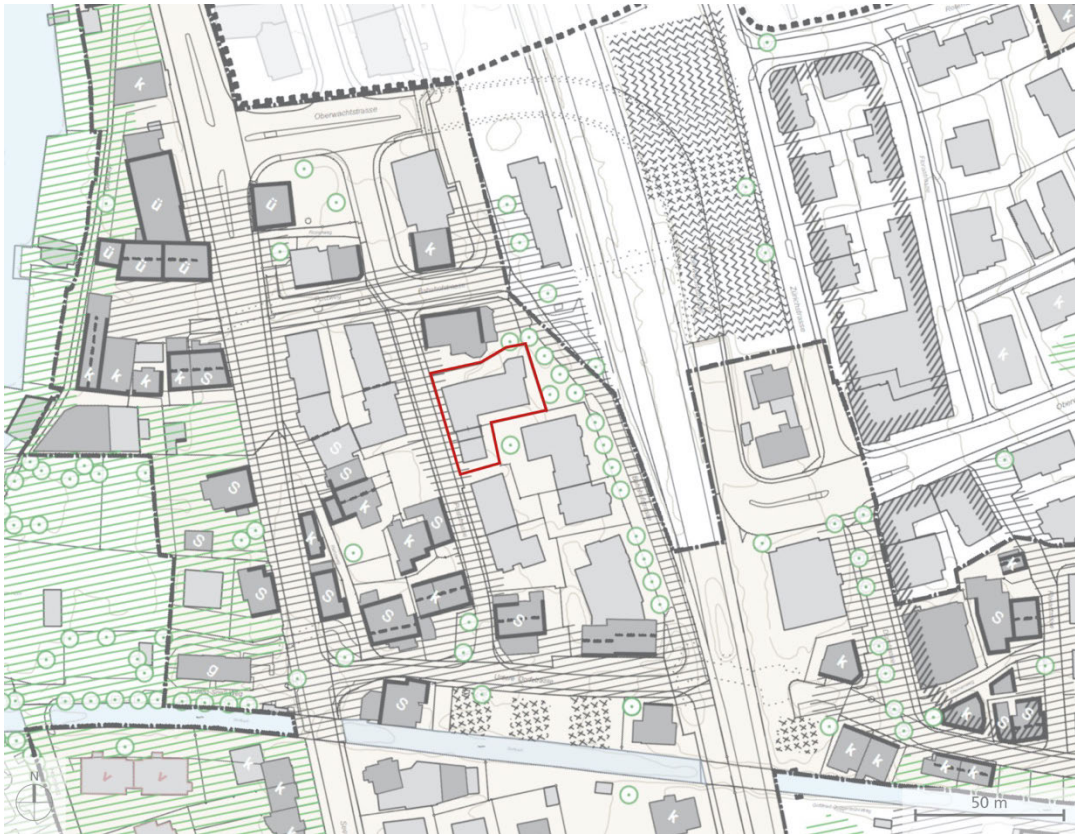
Reklamen (Art. 18 BZO)

Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet, die auf die Umgebung und den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.

Geschlossene Überbauung (Art. 32 BZO)

Art. 32 Abs. 2 BZO im Kapitel «Ergänzende Vorschriften» regelt zudem die geschlossene Bauweise: «In allen Kernzonen (...) ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Gesamtlänge von 40,0 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn mehrere Gebäude gleichzeitig gebaut werden. In den Kernzonen muss zudem die Gebäudeunterteilung sichtbar bleiben.»

2.4.4 Ortsbildinventar Dorf



Planausschnitt Ortsbildinventar Dorf, Aktualisierung 2018 (dunkelgraue Gebäude = Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 9 BZO, dunkelgrau ausgezogen = wichtige Fassaden, schwarz gestrichelt = wichtige Firstrichtungen, Querschraffur = geschlossen wirkende Bauweise, grüne Kreise = wichtige Einzelbäume)

Das Ortsbildinventar Dorf ist behördenverbindlich. Bezüglich Verbindlichkeit ist eingangs definiert, dass das Ortsbildinventar die kommunalen Bauvorschriften der BZO konkretisiere und der Baubehörde als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der ortsbaulichen und gestalterischen Einordnung von Bauvorhaben ins schutzwürdige Ortsbild diene. Abweichungen von den Festlegungen in diesem Ortsbildinventar seien gegenüber der Baubehörde zu begründen.

Im Ortsbildinventar Dorf sind für das Planungsgebiet selbst keine Objekte bezeichnet. In der Umgebung sind die strassenseitigen Fassaden des Nachbargebäudes Bahnhofstrasse 2 als *wichtige Fassaden* bezeichnet. Auch für die historischen Gebäude am südlichen Ende der Poststrasse sind *wichtige Fassaden* und *wichtige Firstrichtungen* festgelegt. Die Strassenräume der Bahnhof- und Poststrasse sind als *wichtige, befestigte Freiräume* bezeichnet. Zur Information sind die Strassenbäume auf dem Bahnhofplatz, dem Marktplatz und entlang der Bahnhofstrasse als *wichtige Einzelbäume* im Inventar eingetragen. Ebenso ein Baum auf dem Nachbargrundstück Nr. 10649 (im Hof hinter dem Trafogebäude).

Wichtige befestigte Freiräume

Diese Freiräume sind in Abstimmung auf die angrenzende Bebauung kernzonengerecht zu gestalten und zu materialisieren. Ziel ist die Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität. Parkplätze sind vorzugsweise in Gebäude zu integrieren und sollen das

Erscheinungsbild der Strassenzüge nicht beeinträchtigen. Hecken, Zäune und Einfriedungen dürfen das Ortsbild nicht nachteilig verändern. Die auf das traditionelle Erscheinungsbild abgestimmte Gestaltung dieser befestigten Umgebungsflächen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Wichtige Einzelbäume (Informationsinhalt)

Die bezeichneten markanten Einzelbäume sind als wertvolle Bestandteile der jeweiligen Ensembles und des Ortsbildes zu erhalten.

An der Bahnhofstrasse/Marktplatz ist die mit dem Baumbestand erzielte räumliche Gestaltung als erhaltenswürdig bezeichnet. Als Vorschlag zur Verbesserung des Ortsbilds soll der Platz gestalterisch aufgewertet werden.

Ortsbild-Ensemble Nr. 13 Bahnhofstrasse

Das Ensemble wird folgendermassen beschrieben: «Geschäftsstrasse entlang des Bahnareals mit schönem Baumbestand und Platzanlage vis-à-vis des Bahnhofs.»

Die mittels des Baumbestandes erzielte räumliche Gestaltung der Platzanlage wird als erhaltenswürdig gewertet. Es sind keine Störfaktoren vermerkt. Zur Verbesserung des Ortsbilds wird vorgeschlagen, den Bahnhofplatz gestalterisch aufzuwerten.

Ortsbild-Ensemble Nr. 15 Poststrasse

Das Ensemble wird folgendermassen beschrieben: «Alte Nebengasse mit heterogener Bausubstanz. Hier treffen die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen von Rennweg und Bahnhofstrasse aufeinander.»

Die historische Bausubstanz mit ihrem angedeuteten Gassencharakter wird als erhaltenswürdig gewertet. Als Störfaktoren werden die verkehrsoptimierte Kreuzung bei der Unterführung Oberwachtstrasse sowie die Anordnung und Ausgestaltung der Häuser Poststrasse 12 und 14 auf der gegenüberliegenden Strassenseite bezeichnet, die wenig dem örtlichen Gassencharakter entsprechen.

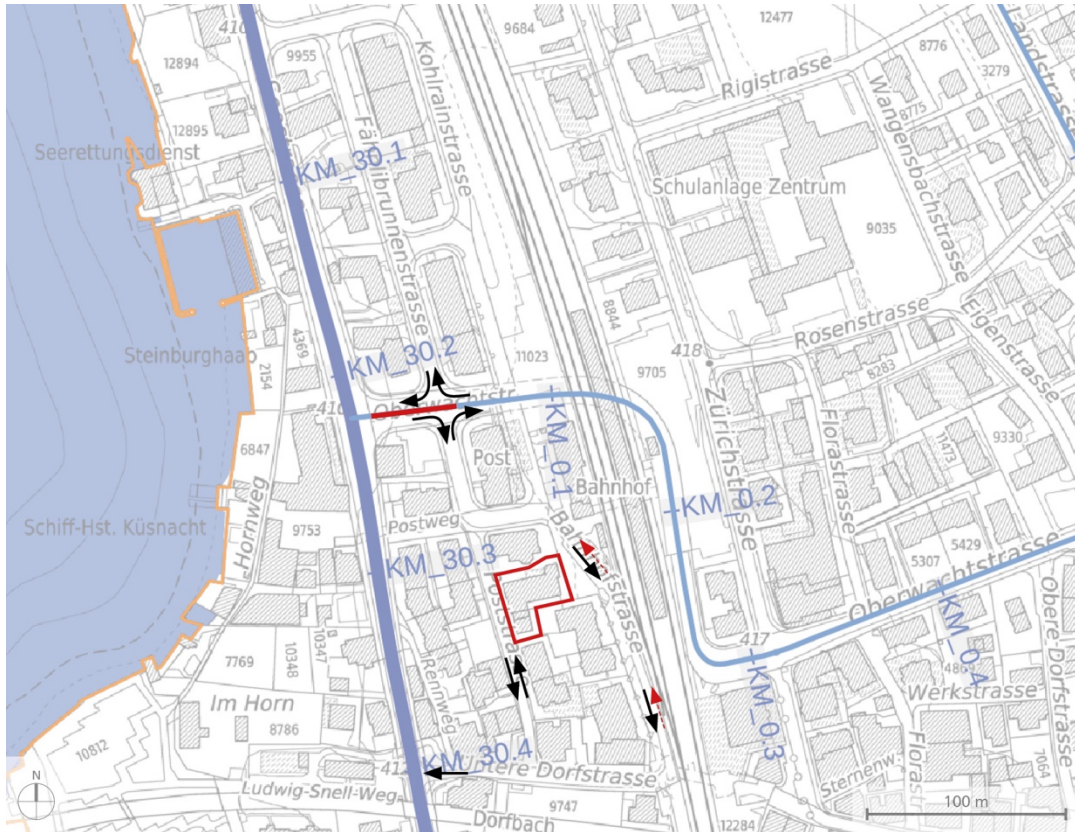
Zur Verbesserung des Ortsbilds wird vorgeschlagen, die Poststrasse mit Ersatz- und Ergänzungsbauten auf Strassengrenze als Gasse auszubilden sowie den Strassenraum und die Umgebung gestalterisch aufzuwerten.

2.5 Verkehr

2.5.1 Strassennetz

Von der Seestrasse (Hauptverkehrsstrasse HVS Nr. 17) zweigt die Oberwachtstrasse ab (Regionale Verbindungsstrasse RVS Nr. 704), die durch eine Unterführung unter den Bahngleisen ins Dorfzentrum führt. Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) wird das Planungsgebiet erreicht, indem man am Knoten Oberwacht-/Post-/Fähnlibrunnenstrasse vom Kantonsstrassennetz abfährt. An diesem Knoten sind die Linksabbiegebeziehungen mit einer baulichen Mittelinsel verunmöglicht. Es kann beidseitig nur jeweils nach rechts ab- und eingebogen werden.

Die Bahnhofstrasse ist ab dem Bahnhof bis zur Unteren Dorfstrasse für den MIV als Einbahn in Fahrtrichtung Süd signalisiert. Veloverkehr ist auch in die Gegenrichtung gestattet. Die Poststrasse ist in beide Richtungen befahrbar. Aus der Unteren Dorfstrasse ist nur die Einfahrt in die Seestrasse gestattet (Einbahnregime).



Ausschnitt aus dem Plan Strassentypisierung nach Richtplan (Quelle: GIS-ZH), mit Ergänzungen zum bestehenden Verkehrsregime rund um das Planungsgebiet

Im Zusammenhang mit dem Projekt «Aufwertung historische Verbindung Bahnhof–See» prüft die Gemeinde Küsnacht folgende Änderungen am Verkehrsregime:

- Fahrverbot für den motorisierten Verkehr auf dem kurzen Ost-West-Abschnitt der Bahnhofstrasse zwischen Poststrasse und Bahnhofplatz (nördlich des Restaurants Bahnhof). Am Knoten Oberwachstrasse/Poststrasse könnte damit nur noch aus dem Quartier ausgefahren werden.
- Die Bahnhofstrasse bliebe ab dem Bahnhof südwärts eine Einbahn in Fahrtrichtung Süd. Die Poststrasse würde neu als Einbahn in Fahrtrichtung Nord signalisiert (Gegenverkehr mit Velo jeweils gestattet).

Die Zufahrt ab der Seestrasse zum Bahnhof und ins Planungsgebiet müsste neu via die Kohlrainstrasse und nicht mehr ab der Oberwachstrasse erfolgen. Für die Wegfahrt vom Planungsgebiet zur Seestrasse müsste am Kreisel Oberwachstrasse gewendet werden. Die Zu- und Wegfahrt Richtung Dorfzentrum über die Oberwachstrasse bliebe gleich. Diese angedachten Änderungen haben keine direkten Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

2.5.2 Veloverkehr

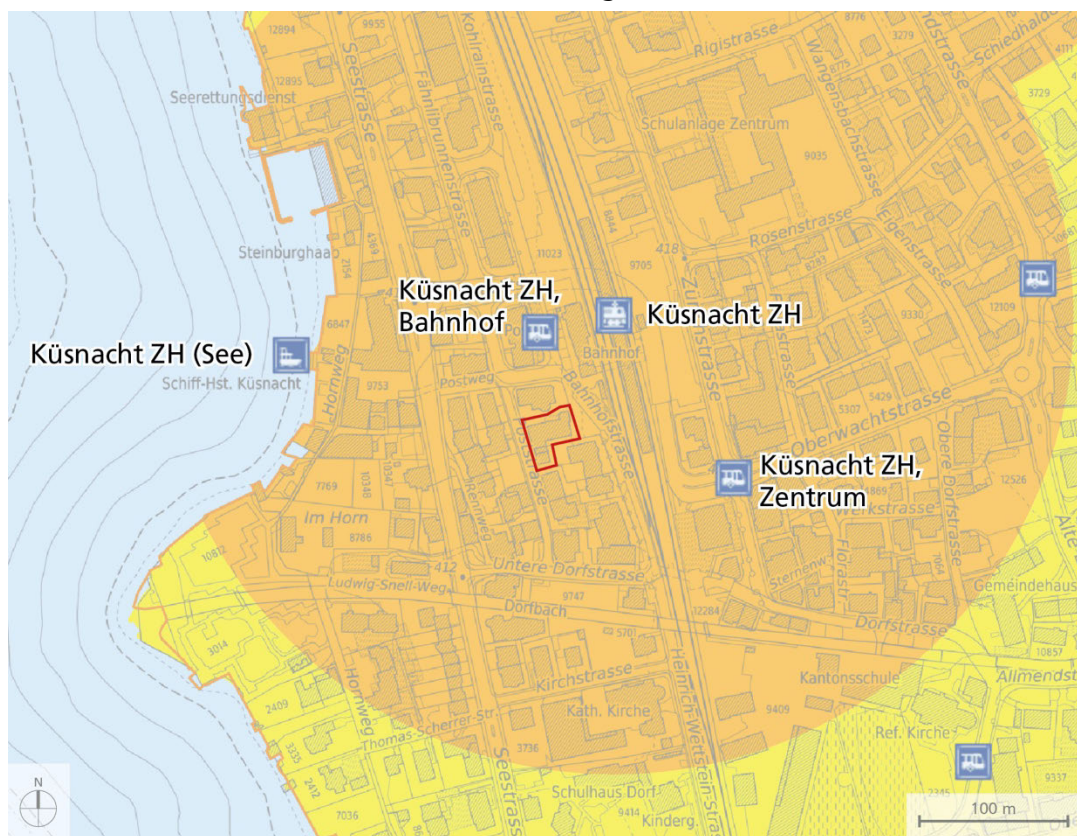
Die Seestrasse und die Oberwachtstrasse sind im kantonalen Velonetzplan Alltag als Nebenverbindungen eingetragen. Die bedeutendere Verbindung für den Veloverkehr verläuft jedoch oberhalb der Gleise via Zürichstrasse und Dorfstrasse. Diese Achse ist im Velonetzplan Alltag als Veloschnellroute Erlenbach–Zürich eingetragen. Zudem verläuft hier auch die signalisierte Veloland-Freizeitroute 66 (Goldküste–Limmat). Alle erwähnten Veloverbindungen tangieren das Planungsgebiet nicht direkt. Es ist jedoch aufgrund seiner zentralen Lage auch für den Veloverkehr bestens erreichbar.

2.5.3 ÖV-Erschliessung

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am Bahnhof Küsnacht mit folgendem Angebot:

- S-Bahnen S6 und S16 im Viertelstundentakt
- Bus 918 (Rundkurs via Gartenstrasse, Mo–Sa tagsüber im Halbstundentakt)
- Bus 919 (Küsnacht–Itznach–Zumikon, Mo–So im Halbstundentakt)

Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklassen B (orange, gute Erschliessung) gemäss Definition des Bundesamts für Raumentwicklung ARE.

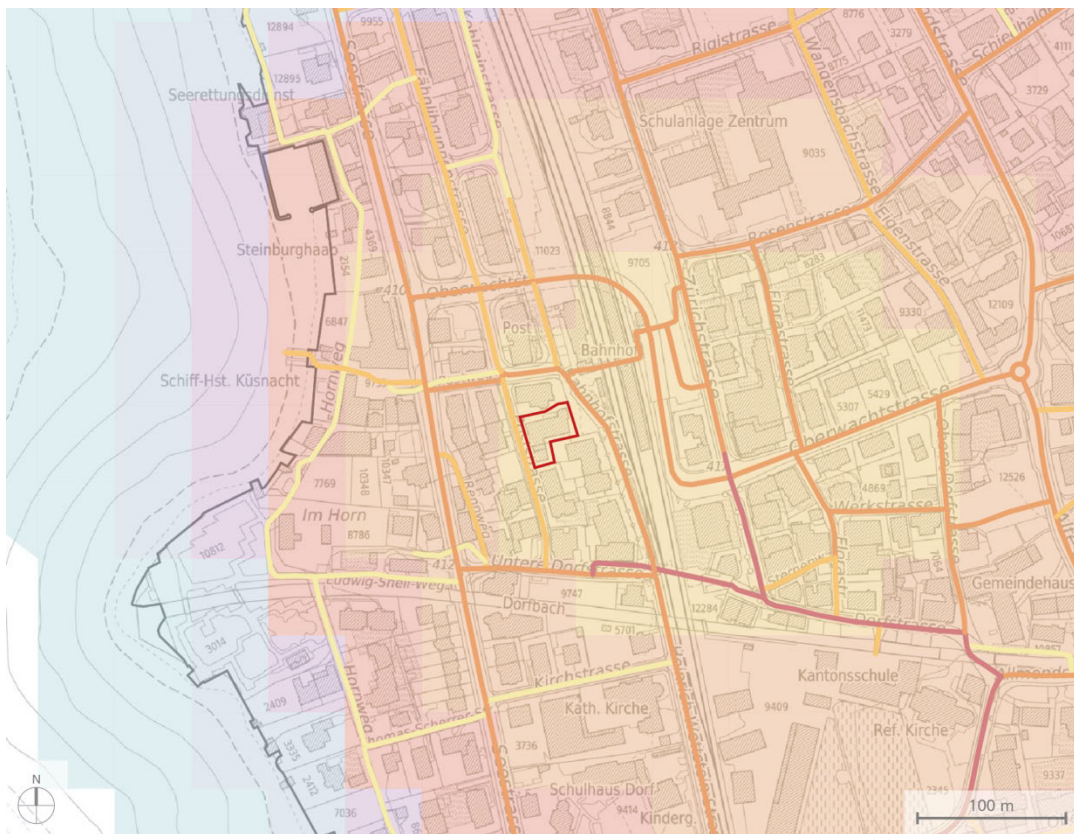


ÖV-Güteklassen und -Haltestellen (Quelle: GIS-ZH)

2.5.4 Fussverkehr

Das Amt für Mobilität erstellte 2019 ein Modell zur Berechnung des Fussverkehrspotenzials. Im Modell werden auf Basis der Gebäude die Anzahl Fusswege geschätzt und auf das Fusswegnetz umgelegt. Damit werden Netzabschnitte sichtbar, die für den Alltagsfussverkehr von grosser Relevanz sind.

Die Modellberechnung schätzt aufgrund der in Fussdistanz erreichbaren Ziele den Anteil des Fussverkehrs an allen Wegen. Je mehr Ziele, z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Sportanlagen oder Haltestellen des öffentlichen Verkehrs gut zu Fuss erreichbar sind, desto mehr Fusswege werden von den Einwohnern und Beschäftigten generiert.



Fussverkehrspotenzial und Relevanz von Netzabschnitten (Quelle: GIS-ZH)

Die Farben der Flächen zeigen das Fussverkehrspotenzial. Das Fussverkehrspotenzial des Gebiets um den Bahnhof Küsnacht liegt in der dritthöchsten Potenzialstufe 6 auf einer Gesamtskala von 1 bis 8. Die Farben der Netzabschnitte zeigen deren Relevanz für den Fussverkehr. Die Netzabschnitte zwischen Bahnhof und Kantonsschule liegen auf der zweithöchsten Potenzialstufe 4 auf einer Gesamtskala von 1 bis 5.

Der Fussverkehr ist aufgrund der Lage im Zentrum und direkt am Bahnhof von grosser Bedeutung für das Planungsgebiet. Die Verbindung Schiffstation–Unterführung See-strasse–Postweg–Bahnhofstrasse–Unterführung SBB ist zudem als Wanderweg signalisiert.

2.6 Weitere Vorgaben

2.6.1 Transformator der Netzanstalt Küsnacht

In der Liegenschaft Poststrasse 29a/31 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 9736 und 9737 befindet sich eine Transformatorenstation der Netzanstalt Küsnacht. Das Gebäude soll abgebrochen und neu im Untergeschoss des Neubaus entlang der Poststrasse ein Raum für die Transformatorenstation erstellt werden. Der Zugang zur Transformatorenstation muss dauerhaft gewährleistet und grundbuchlich gesichert sein (24h-Pikett). Eine auch für den Austausch des Transformators ausreichend dimensionierte Montageöffnung neben dem Gebäude erlaubt den direkten Zugang zur Station ab der Poststrasse.

Die Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geregelt. Mit dem Einbau von geeigneten Abschirmungen können die darüber liegenden Wohnräume vor elektromagnetischen Feldern effizient geschützt werden.

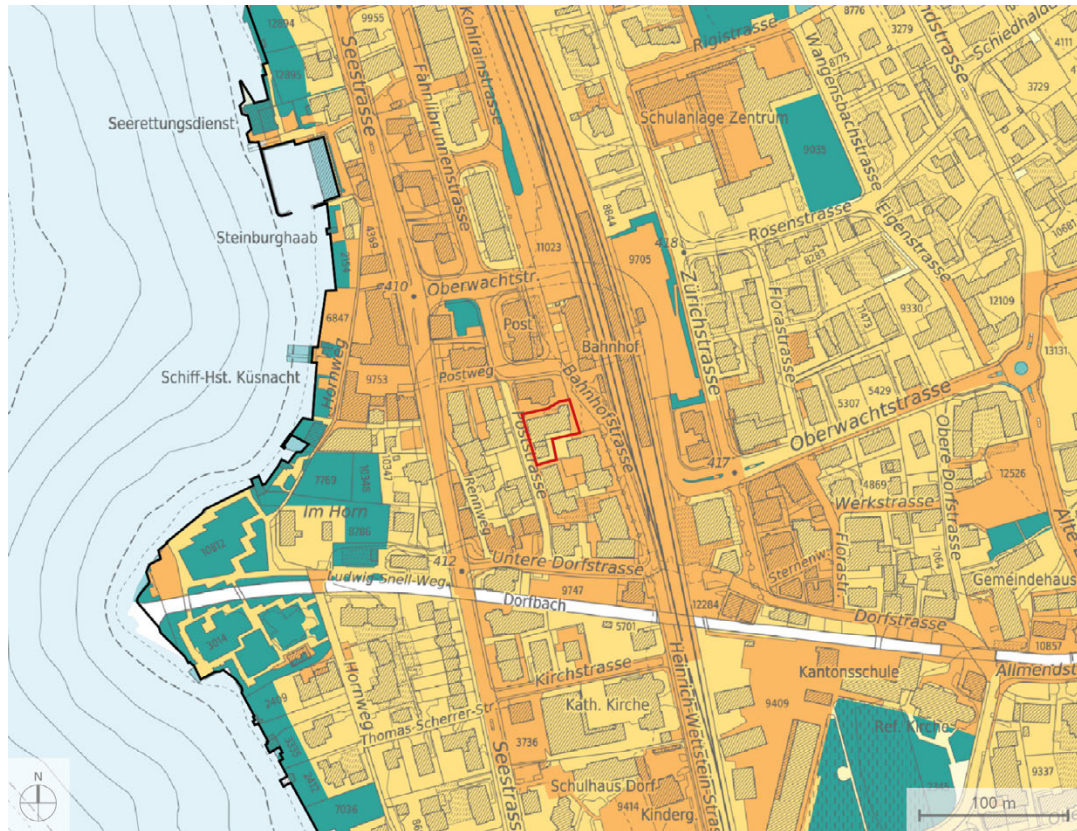
2.6.2 Dienstbarkeiten

Im Grundbuch sind für die Grundstücke im Planungsgebiet diverse Rechte und Pflichten eingetragen. Relevant sind die folgenden Dienstbarkeiten:

- Gegenseitiges Näherbaurecht auf 3.50 m an der gemeinsamen Grenze mit dem Grundstück Nr. 10946 (Bahnhofstrasse 4)
- Näherbaurecht zum Grundstück Nr. 9733 (Bahnhofstrasse 2): mind. 7 m Abstand zur Hauptfassade und mind. 4.50 m Abstand zum Erdgeschossvorbau
- Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht im Hofraum an der Poststrasse mit dem Grundstück Nr. 9733 (Bahnhofstrasse 2)
- Die Vorfläche zur Bahnhofstrasse hin ist der Gemeinde Küsnacht als Teil des Marktplatzes für den Gemeingebrauch zur Verfügung zu stellen.

2.6.3 Lokalklima

Die Klimaveränderung bewirkt steigende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber als auch in der Nacht. Eine übermässige Wärmebelastung stellt ein gesundheitliches Risiko für die Bevölkerung dar. Gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden. Anhand des kantonalen Klimamodells und des Planungstools «Hitze im Siedlungsraum» werden deshalb die lokalklimatischen Rahmenbedingungen und mögliche Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas im Planungsgebiet aufgezeigt.



Planhinweiskarte Klimamodell, dargestellt ist die Nachtsituation (4 Uhr): orange-gelb = nächtliche Überwärmung, blau-grün = bioklimatische Bedeutung von Grünflächen (Quelle: GIS-ZH)

Die nächtliche Überwärmung wird in der Planhinweiskarte als mässig (gelb) bis hoch (orange) angegeben. Die mittlere Temperatur um 4 Uhr bewegt sich im Planungsgebiet während einer sommerlichen Schönwetterlage gemäss Klimamodell um 19 °C. Bewertet wird die Abweichung vom Temperaturmittelwert innerhalb der Bebauung, der 17.6 °C beträgt. Im Planungstool «Hitze im Siedlungsraum» (siehe unten) wird das Gebiet generalisiert als nachts stark überwärmt bezeichnet.

Planungstool «Hitze im Siedlungsraum»

Analyse

Tagessituation

Das Gebiet ist tagsüber während einer sommerlichen Schönwetterphase sehr stark überwärmt. Im Vergleich zum kantonalen Mittel hat das Gebiet durchschnittlich viele Hitzetage pro Jahr. An solchen Tagen steigt das Thermometer über 30 °C. Hinzu kommt, dass überdurchschnittlich viele Menschen oder sensible Nutzungen wie Schulen und Krankenhäuser betroffen sind. Grünräume sind gut erreichbar.

Nachtsituation

Das Gebiet ist nachts stark überwärmt und weist im Vergleich zum kantonalen Mittel mehr Tropennächte pro Jahr auf. Während solchen Nächten fällt das Thermometer nicht unter 20 °C. Es sind überdurchschnittlich viele Menschen von der Überwärmung betroffen.

Durchlüftung

Das Gebiet befindet sich im Bereich einer Leitbahn für nächtliche kalte Luft.

Empfehlungen

Hitzeminderung am Tag

Aufgrund der sehr starken Wärmebelastung am Tag empfehlen wir dringend, das Areal stärker zu begrünen und lokale Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen.

Hitzeminderung in der Nacht

Aufgrund der starken Wärmebelastung in der Nacht empfehlen wir dringend, das Areal stärker zu begrünen und lokale Massnahmen zur Verbesserung der Auskühlung umzusetzen.

Verbesserung der Durchlüftungssituation

Aufgrund der Lage im Bereich einer Leitbahn für nächtliche kalte Luft empfehlen wir, bei der Planung die Durchlüftungssituation zu berücksichtigen. Es sollten verstärkt durchströmbare Freiflächen geschaffen und Gebäuderiegel vermieden werden, vor allem solche quer zur Windrichtung. Im vorliegenden Areal ist bei der vorherrschenden Windrichtung (87°) eine Ausrichtung der Gebäude Ost-West-Richtung empfehlenswert.

Quelle: GIS-ZH (Planungstool «Hitze im Siedlungsraum»)

Situationsanalyse und Prüfen möglicher Massnahmen

Anhand der Themenseite «Massnahmen gegen Hitze» des AWEL² wurde für das Planungsgebiet geprüft, welche günstigen Rahmenbedingungen bereits bestehen und welche weiteren Massnahmen im Projekt zur Hitzeminderung zweckmässig sind. Die entsprechenden Ausführungen befinden sich im Kapitel 3.5.3.

2.6.4 Überprüfte Themen ohne Relevanz

- Im Planungsgebiet befinden sich keine Denkmalschutzobjekte oder Archäologische Zonen.
- Das Planungsgebiet ist in keinem überkommunalen Schutzinventar (ISOS, Schutzwürdige Ortsbilder des Kantons Zürich) verzeichnet.
- Im Planungsgebiet befinden sich keine Gewässer.
- Das Planungsgebiet ist gemäss Gefahrenkarte von keinen Naturgefahren betroffen.
- Das Planungsgebiet ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) nicht erwähnt.
- Die Bahnlinie 730 (Zürich Stadelhofen–Rapperswil) ist nicht der Störfallverordnung unterstellt. Dementsprechend sind keine speziellen Vorkehrungen zu treffen.

² <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/klima/hitze-im-siedlungsraum/massnahmen-gegen-hitze.html>

3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 1 GPV)

Der Gestaltungsplan (GP) besteht aus folgenden Dokumenten:

- Situationsplan im Massstab 1:500
- Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt

Das Richtprojekt-Dossier zeigt die Bauten und den Aussenraum und dient zur Veranschaulichung der mit dem GP angestrebten Entwicklungsabsicht. Es hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Der Geltungsbereich des GPs umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 9735, 9736 und 9737 mit einer Gesamtfläche von 897 m². Die gewählte Abgrenzung ist verständlich und zweckmässig. Für die vorgesehene Handänderung der Grundstücke Kat.-Nrn. 9736 und 9737 bestehen beidseitig unterzeichnete Vorverträge.

3.1.2 Zwecke des Gestaltungsplans (Art. 2 GPV)

Der vorliegende GP regelt die besondere Bauweise sowie die Gestaltung der Bauten und Aussenräume. Die Zweckbestimmung der Grundzonierung (Kernzone) wird beibehalten. Im Folgenden werden die in Art. 2 GPV aufgeführten Zwecke kurz erläutert:

¹ Der Gestaltungsplan «Am Marktplatz» bezweckt:

- Die Erstellung einer besonders gut in die Umgebung integrierten Zentrumsüberbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung;

An die Einbettung in die Umgebung werden für im Rahmen des GPs gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt. Die erhöhten Anforderungen werden in den Artikeln 4, 6, 9 und 12 genauer bestimmt.

- Eine bauliche Verdichtung im Planungsgebiet unter Wahrung der architektonischen und stadträumlichen Qualitäten der Bestandesbauten;

Mit dem GP soll einerseits eine Verdichtung ermöglicht werden. Wie im vorangehenden Kapitel dargelegt, ist die Lage am Bahnhof gemäss den übergeordneten Vorgaben für eine bauliche Verdichtung absolut richtig.

Andererseits wird mit dem GP auch sichergestellt, dass die architektonischen und stadträumlichen Qualitäten der Bestandesbauten erhalten bleiben bzw. übernommen werden.

- Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes an der Bahnhofstrasse und die Erstellung eines Ersatzneubaus entlang der Poststrasse;

Der Gebäudeteil des bestehenden Postgebäudes an der Bahnhofstrasse soll soweit als möglich erhalten und um drei Obergeschosse erweitert werden.

Entlang der Poststrasse soll ein Ersatzneu erstellt werden, der zur Belebung und Aufwertung der Poststrasse beiträgt.

– Die effiziente rückwärtige Erschliessung über die Poststrasse;

Der GP regelt klar, dass die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Verkehr einzig ab der Poststrasse erfolgt. Sowohl die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage, als auch die Einzelgaragen und oberirdischen Autoabstellplätze sind an der Poststrasse angeordnet. Die Hauptfassade zum Bahnhof und der vorgelagerte Marktplatz sollen dem Zugang zu Fuss oder mit dem Velo dienen.

– Die Schaffung eines attraktiven, öffentlich nutzbaren Marktplatzes.

Der Marktplatz befindet sich hauptsächlich auf dem öffentlichen Strassengrundstück. Ein kleiner Teil des Marktplatzes liegt jedoch im Geltungsbereich des GPs. Dieser Bereich wird – wie bisher – der Gemeinde Küsnacht als Teil des öffentlich nutzbaren Marktplatzes zur Verfügung gestellt.

3.1.3 Geltendes Recht (Art. 3 GPV)

Soweit im Gestaltungsplan nicht anderes festgelegt wird, gilt die Regelbauweise.

Die derzeit gültige BZO der Gemeinde Küsnacht ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss aktuellem PBG (neues Recht) angepasst. Verweise in den GP-Vorschriften auf spezifische Bestimmungen in der BZO oder dem PBG beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Festsetzung des GPs rechtskräftigen Bestimmungen.

3.2 Überbauung und Gestaltung

3.2.1 Erhöhte Anforderungen (Art. 4 GPV)

Mit dem vorliegenden GP werden im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zugelassen. Deshalb wird bestimmt, dass sinngemäss die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG gelten sollen, die auch an Arealüberbauungen gestellt werden.

Der erwähnte Paragraph im Planungs- und Baugesetz lautet folgendermassen:

§ 71. ¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen;
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene;
- Versorgungs- und Entsorgungslösung;
- Art und Grad der Ausrüstung.

3.2.2 Erhalt der vorhandenen Bausubstanz (Art. 5 GPV)

Sowohl der Keller als auch das Erdgeschoss inklusive Annexbau des Gebäudeteils am Marktplatz sollen erhalten bleiben. Die bestehende Bausubstanz wird saniert und wo nötig verstärkt oder verändert, so dass darauf drei neue Obergeschosse erstellt werden können.

Das im Richtprojekt aufgezeigte Konzept sieht folgende Elemente vor:

- Um das Kellergeschoss künftig als Einstellhalle nutzen zu können, müssen voraussichtlich alle inneren Wände entfernt und die Decke neu abgestützt werden. Die Aussenwände bleiben erhalten. Zur Poststrasse hin wird der abgesenkte Bereich vor der Lieferrampe aufgefüllt und ein Garagentor ergänzt.
- Die Aussenwände des Erdgeschosses werden voraussichtlich von innen zusätzlich gedämmt. Ansonsten kann das Erdgeschoss voraussichtlich weitgehend erhalten werden.
- Vom Keller bis in die zusätzlichen Obergeschosse wird ein neuer Erschliessungskern mit Treppenhaus und Aufzug eingebaut. Im Keller sowie im Erdgeschoss werden Gebäudezugänge erstellt, im Erdgeschoss zusätzlich ein Abstellraum für Fahrräder.

Mit diesem Konzept soll ein bedeutender Teil der rund 70-jährigen Bausubstanz weiterverwendet werden. Damit kann der Material- und Energieverbrauch gegenüber einem Ersatzneubau deutlich reduziert und damit wertvolle Ressourcen eingespart werden.

Um den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Bausubstanz verbindlich zu sichern, wird in den GPV eine diesbezügliche Bestimmung aufgenommen: Sie besagt, dass in den Baubereichen B1 und B2 die vorhandene Bausubstanz soweit als möglich zu erhalten sei. In Kombination mit dem Richtprojekt und den vorangehenden Erläuterungen ist somit das Konzept grundsätzlich dokumentiert. Da im aktuellen Projektstand jedoch noch keine detaillierten Untersuchungen der vorhandenen Bausubstanz und keine statischen Berechnungen durchgeführt wurden, kann nicht im Detail festgeschrieben werden, welche Teile erhalten werden müssen.

3.2.3 Ortsbauliche und architektonische Qualität (Art. 6 GPV)

Zwingend zu übernehmende Qualitäten

Die Qualitäten des bestehenden Postgebäudes im Stil der Nachkriegsmoderne, die als besonders erachtet werden, sind von den Neu- und Ersatzbauten zwingend zu übernehmen:

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

Einordnung ins Ortsbild

Weiter wird bestimmt, dass sich die Neu- und Ersatzbauten bezüglich Höhe, Proportionen und Gliederung der Fassaden besonders gut in die Häuserzeilen entlang der Bahn- und Poststrasse einfügen müssen.

Bezüglich der Einordnung ins Ortsbild ist die Beurteilung der Ortsbildkommission massgebend, von der das Richtprojekt an der Sitzung vom 16. August 2021 beurteilt wurde. Die folgende Darlegung der Einordnung ins Ortsbild orientiert sich an der Beurteilung durch die Ortsbildkommission:

Die direkt umliegenden Gebäude stammen aus den 30er-Jahren und der Nachkriegszeit. In der weiteren Umgebung wurden nur die Gebäude am Knoten Poststrasse/Untere Dorfstrasse, am Rennweg sowie das Ensemble um den Gasthof Sonne im 19. Jahrhundert oder früher erbaut. Der Teil der Kernzone, in dem das Planungsgebiet liegt, ist hingegen erst nach dem 1. Weltkrieg entstanden und hat mit dem alten, weinbäuerlichen Küsnacht nichts zu tun.



Planausschnitt Gebäudebestand im Kanton Zürich nach Gebäudealter, Quelle: GIS-ZH

Die umliegenden Bauten zeigen, trotz Lochfenstern und mehrheitlich Ziegeldächern, Attribute einer moderaten Moderne. Es ist daher ortsbaulich vertretbar, diese Architektur in moderner Form aufzunehmen. Auch die Verwendung von Flachdächern folgt der Logik des Bestandes und des Weiterbauens und erscheint deshalb passend und nicht als Fremdkörper. Mit dem Erhalt des Erdgeschosses und des Annexbaus am Marktplatz und mit der Übernahme der zeittypischen Elemente auch in den neuen Bauteilen, wird der Neubau gut in der Situation verankert. Dank dem Erhalt des Kellers und Erdgeschosses am Marktplatz kann auch der Baumbestand (wichtige Einzelbäume) erhalten werden. Das Projekt unterstützt das Vorhaben der Gemeinde, den Marktplatz und die umliegenden Strassenräume aufzuwerten.

Die strassenbegleitende Fassade entlang der Poststrasse und die seriellen Gebäudezugänge unterstützen die Gassenwirkung der Poststrasse. Damit wird der im Ortsbildinventar formulierte Verbesserungsvorschlag umgesetzt. Die Poststrasse erhält mit dem

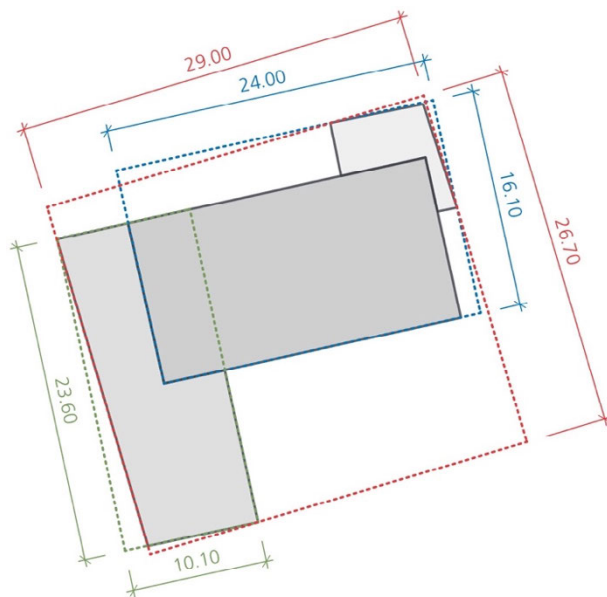
bis ins Erdgeschoss belebten Neubau eine Adressierung und eine neue Qualität. Die vorgesehene Gestaltung der schmalen Vorzonen schafft einen Filter zwischen privatem und öffentlichem Raum.

3.2.4 Baubereiche für Hauptbauten (Art. 7 GPV)

Baubereiche (Abs. 1 und 2)

Die Baubereiche definieren die äusserste Begrenzung der Hochbauten. Sie definieren damit abschliessend die Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Nachbargrundstücken. Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge kommen nicht zur Anwendung und es gelten keine weiteren Vorgaben für Gebäudelängen oder Gebäudebreiten. In der nachstehenden Tabelle sind die Abweichungen von den Bestimmungen nach Regelbauweise ersichtlich. Für die Bestimmung der Gebäudelänge und -breite ist das flächenkleinste Rechteck massgebend, das um ein Gebäude herum konstruiert werden kann. Die Farbgebung der Zeilen entspricht den Farben der flächenkleinsten Rechtecke in der untenstehenden Skizze.

	Gebäudelänge	Gebäudebreite
Vorgabe nach Regelbauweise (Kernzone)	25.00 m	14.00 m
Gebäudelänge und -breite mit Gestaltungsplan	29.00 m	26.70 m
Baubereiche B1/B2 mit Gestaltungsplan	24.00 m	16.20 m
Baubereich P mit Gestaltungsplan	23.60 m	10.10 m



Konstruktion der Gebäudelängen und -breiten (rot = Gesamt, blau = Baubereich B1/B2, grün = Baubereich P)

Vorliegend handelt es sich eher um zwei aneinandergebaute Einzelgebäude (geschlossene Überbauung), als um ein Gebäude. Nach Art. 32 Abs. 2 BZO ist die geschlossene Überbauung in allen Kernzonen bis zu einer Gesamtlänge von 40 m gestattet. Die Anforderung, dass in Kernzonen die Gebäudeunterteilung sichtbar bleiben muss, kann aufgrund des deutlichen Unterschieds in der Höhe und der Gebäudestellung erfüllt werden. Die beiden Gebäudeteile B1/B2 und P sind annähernd rechtwinklig in einer L-

Form aneinandergesetzt. Die Gebäudebreite der zwei einzelnen Gebäudeteile beträgt 16.10 m (Baubereiche B1/B2) bzw. 10.10 m (Baubereich P).

Es bleibt als Abweichung von der Regelbauweise also noch eine Gebäudebreite von 16.10 m statt 14 m, die lediglich zustande kommt, wenn der Annexbau B2 als Teil des Gebäudes B1 betrachtet wird. Die Breite des Baubereichs B1 ist geringer als 14 m.

Vorbauten und Dachvorsprünge (Abs. 3 und 4)

Mit den Bestimmungen zu Gebäudevorsprüngen soll zum einen die Übernahme der typischen, weit über die Fassaden auskragenden Dachvorsprünge sowie der Erhalt und Bau von markanten Vordächern ermöglicht werden (Abs. 3).

Zum anderen soll verhindert werden, dass allzu grosse Balkone oder andere Gebäudevorsprünge das gewünschte, zeittypische Erscheinungsbild verunklären (Abs. 4). Balkone sollen nur soweit zulässig sein, als dass sie als Teil der Fassadenöffnung wirken. Balkone mit einer Tiefe von mehr als einem Meter, die als eigenständige, an die Fassade angehängte Elemente wirken, sind hingegen nicht zulässig.

3.2.5 Weitere Bauten (Art. 8 GPV)

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche und im Aussenraumbereich Erschliessung zulässig.

Das bestehende Untergeschoss des Postgebäudes soll als Einstellhalle umgenutzt werden. Das Untergeschoss befindet sich ungefähr auf Niveau der Poststrasse. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle wird sich im Bereich der bestehenden Lieferrampe befinden. Die brückenartige Überdachung, auf der sich auf Niveau des Marktplatzes auch ein Gebäudezugang befindet, wird nach Möglichkeit erhalten oder ersetzt. Dieser Bereich des Kellergeschosses tritt zur Poststrasse hin eingeschossig in Erscheinung und befindet sich ausserhalb der Baubereiche, jedoch im Aussenraumbereich Erschliessung.

Der Baubereich P soll unterkellert werden. In diesem Untergeschoss werden Kellerräume zu den Wohnungen und der Transformator der Netzanstalt Küsnacht untergebracht sein.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss der Definition in § 273 PBG sind nur innerhalb der Baubereiche sowie im Aussenraumbereich Erschliessung zulässig. Die GPV enthalten keine weitergehende Regelung zu Besonderen Gebäuden. Es gelten die Bestimmungen nach Regelbauweise.

Aufgrund der beengten Verhältnisse und der verschiedenen Näherbaurechte ist die Erstellung von Besonderen Gebäuden im Planungsgebiet nur an wenigen Stellen überhaupt möglich. Weitere Ausführung dazu finden sich im Kapitel 3.3.1 zu den Aussenraumbereichen.

3.2.6 Dachgestaltung (Art. 9 GPV)

Die GPV bestimmen, dass im Planungsgebiet nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 12° zulässig sind. Die Dächer sind zudem in ihrer Erscheinung in Anlehnung an das Dach des bestehenden Postgebäudes auszubilden und müssen insbesondere deutlich über die Fassaden auskragen.

Die Pflicht zur Erstellung von Flachdächern entspricht offensichtlich nicht der Bestimmung nach Regelbauweise, wonach in Kernzonen für Hauptgebäude nur beidseitig geneigte Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialisierung zulässig sind. Diese von der Regelbauweise abweichende Vorschrift ist dadurch motiviert, dass gerade die Dächer ein prägendes Merkmal des Bestandesbaus sind, das erhalten werden soll. Siehe dazu auch die Ausführungen zur Einordnung ins Ortsbild in Kapitel 3.2.3.

In den GPV wird verbindlich bestimmt, dass die Dächer sorgfältig zu gestalten sind und sich gut in die umgebende Dachlandschaft einfügen müssen. Damit wird auch die Vorschrift nach Art. 14 Abs. 4 BZO, wonach Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie nicht auffällig in Erscheinung treten dürfen und sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche zu integrieren sind, sinngemäss im GP gesichert.

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

Da es im Planungsgebiet – sowohl im Bestand als auch künftig – nur wenige Freiflächen gibt, bietet es sich an, geeignete Dachflächen zu begrünen um die Aufnahme und Abgabe von Wärme zu reduzieren und Niederschlagswasser zu speichern.

Es bestehen jedoch folgende Zielkonflikte:

- Zum einen mit der Vorgabe einer guten Einordnung in die Dachlandschaft der Umgebung und dem aus ortsbaulichen Überlegungen angestrebten Erhalt der filigranen Wirkung des bestehenden Flachdachs.
- Zum anderen mit der Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik.
- Und drittens mit der Nutzung von Dachflächen als begehbbare Terrasse.

Da die notwendige Aufbauhöhe einer kombinierten Dachnutzung mit einer begrünten Vegetationsschicht und darüber aufgeständerten PV-Modulen kaum mit den gestalterischen Ansprüchen in Einklang zu bringen ist, soll auf dem Dach des höheren Gebäudes am Marktplatz (B1) eine gut integrierte und nicht auffällig in Erscheinung tretende PV-Anlage erstellt werden (integriert in ein flach geneigtes Schrägdach oder als flach aufgeständerte Anlage auf einem Flachdach). Das niedrigere Dach des Baubereichs P hingegen soll begrünt sowie für Dachterrassen genutzt werden.

3.2.7 Höhe und Geschossigkeit (Art. 10 GPV)

Die Höhe wird mit absoluten Höhenkoten geregelt

Die Höhe der Gebäude wird im GP mit absoluten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) festgelegt, die sich auf die grösste Höhe der Dachhaut beziehen. Für den

Baubereich P an der Poststrasse liegt die Höhenkote auf 425 m ü. M. Für den Baubereich B1 am Marktplatz liegt die Höhenkote vier Meter höher auf 429 m ü. M. Diese Differenz ergibt sich aus den drei Metern Höhenunterschied zwischen Poststrasse und Marktplatz sowie dem bestehenden Erdgeschoss am Marktplatz, das zum einen etwas höher als der Marktplatz liegt und zum anderen eine grössere lichte Höhe als die übrigen Geschosse hat.

Nach Regelbauweise ist eine Gebäudehöhe von maximal 9 m zulässig. Die maximale Firsthöhe ist nicht vorgeschrieben. Mit der zulässigen Gebäudebreite von 14 m und einem Dachwinkel von 40° ergibt sich so eine Firsthöhe von rund 15 m nach Regelbauweise.

In der nachfolgenden Abbildung wird die mögliche Höhenentwicklung nach Regelbauweise mit der Höhenentwicklung mit dem GP verglichen. Wenn ein Gebäude mit einer Firsthöhe von 15 m, gemäss den Ausführungen in Kapitel 1.2.2 die maximale Gebäudehöhe von 9 m gegenüber dem massgebenden Terrain im Bereich des Gartens einhält, liegt sein First knapp unterhalb der Höhenkote von 429 m ü. M. Gegenüber dem Niveau des Marktplatzes beträgt die Gebäudehöhe hingegen nur gerade rund 7.5 m.



Höhenvergleich zwischen Regelbauweise nach BZO (links) und den Bestimmung im GP (rechts)

Der GP ermöglicht ein Gebäude (P1) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13.8 m gegenüber dem Niveau des Marktplatzes. Und ein Gebäude (P) mit einer Gebäudehöhe von 12.8 m gegenüber dem Niveau der Poststrasse. Die Gebäudehöhe des Gebäudes P1, das am Marktplatz steht, gegenüber dem Niveau der Poststrasse beträgt maximal 16.8 m. Diese sehr grosse Gebäudehöhe ist zwar baurechtlich korrekt errechnet, ist jedoch nur gegenüber dem Restaurant Bahnhof an der Bahnhofstrasse 2 relevant. Gegenüber den Gebäuden an der Poststrasse 12 und 14 hingegen erscheint das Gebäude B1 wie ein zurückgesetztes Attikageschoss auf dem Gebäudeteil P.

Der dargestellte Höhenvergleich zeigt auch auf, dass die maximale Höhenkote nach GP mit 429 m ü. M. nur unwesentlich höher liegt als ein First nach Regelbauweise sein dürfte.

Die mögliche Höhe des Gebäudes B1 ist zudem mit 429 m ü. M. im Vergleich zu den bestehenden Nachbargebäuden nach wie vor moderat:

	Traufhöhe	Firsthöhe
Restaurant Bahnhof, Bahnhofstrasse 2	rund 425 m ü. M.	rund 431 m ü. M.
Bahnhofstrasse 4 und 6	rund 428 m ü. M.	rund 432 m ü. M.



Fassadenansichten Ost und West, Richtprojekt, Loeliger Strub Architektur GmbH

Siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 1.2.2 zur Höhenentwicklung in Relation zur Höhe der umliegenden Gebäude.

Geschossigkeit

Die Bestimmungen in den GPV lassen die zulässige Anzahl Geschosse offen. Relevant sind einzig die absoluten Höhenkoten. Das Richtprojekt dokumentiert, dass in beiden Bauvolumen am Marktplatz und an der Poststrasse jeweils vier Vollgeschosse möglich und sinnvoll sind.

Da sich die Höhenkote in m ü. M. auf die grösste Höhe der Dachhaut bezieht, sind darüber – anders als bei der Regelung mittels Gebäudehöhe nach Regelbauweise – keine weiteren Dach- oder Attikageschosse zulässig.

Dachaufbauten

Die Höhenkoten dürfen im Grundsatz auch von Dachaufbauten nicht überschritten werden. Dazu sind jedoch folgende Ausnahmen formuliert:

- Erlaubt sind offene Brüstungen, wenn sie einen Abstand vom Dachrand einhalten, der mindestens dem Mass des Dachvorsprungs entspricht. Oder mit anderen Worten: Brüstungen dürfen auf der Fassadenflucht oder dahinter erstellt werden.
- Auf dem Gebäudeteil am Marktplatz (Baubereich B1) sind feingliedrige Aufbauten zur Beschattung erlaubt. Sie müssen mindestens 3 m Abstand zum Dachrand einhalten, dürfen maximal 3 m hoch sein und dürfen weder mit Wänden versehen noch überdacht werden. Dies soll die Beschattung eines begehbaren Bereichs in der Dachmitte ermöglichen.
- Zudem erlaubt sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftüberbauten, Rückkühler und dergleichen. Sie sind zusammenzufassen und gut zu integrieren.

Gemäss der Bestimmung im vorangehenden Art. 9 Abs. 3 sind die Dächer insgesamt sorgfältig zu gestalten und müssen sich gut in die umgebende Dachlandschaft einfügen. Diese Bestimmung gilt auch für allfällige Dachaufbauten.

3.2.8 Nutzung (Art. 11 GPV)

Im Planungsgebiet sind Wohnnutzung sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsnutzungen gestattet. Weiter bestimmen die GPV zur Sicherung einer Gewerbenutzung am Marktplatz, dass das Erdgeschoss des Baubereichs B1 und der eingeschossige Baubereich B2 nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

Diese Nutzungsbestimmung im GP stellt einen wichtigen Vorteil des GPs zugunsten der Öffentlichkeit dar. Nach Regelbauweise wäre an dieser zentralen Lage auch eine reine Wohnüberbauung möglich.

3.2.9 Bauliche Dichte

In Kernzonen existieren in Küsnacht nach Regelbauweise keine Bestimmungen zur baulichen Dichte (Ausnützungs- oder Baumassenziffer). Auch der GP enthält keine Bestimmungen zur baulichen Dichte. Um den Vergleich der mit dem GP erreichbaren Dichte mit anderen Projekten zu ermöglichen, wird als Referenz die mit dem Richtprojekt erreichte Ausnützung errechnet. Die anrechenbare Geschossfläche des Richtprojekts beträgt 1'244 m². Die anrechenbare Grundstücksfläche im Planungsgebiet beträgt 897 m². Die Ausnützungsziffer (AZ) des Richtprojekts beträgt somit $1'244 \text{ m}^2 : 897 \text{ m}^2 = 139 \%$

Diese Dichte entspricht dem Zielwert gemäss regionalem Richtplan (siehe Kapitel 2.3): Gebiet mit hoher Dichte (150–300 E+B/ha, AZ 60–160 %, BMZ 3.0–6.5 m³/m²)

3.2.10 Transformator der Netzanstalt Küsnacht

Die Transformatorenstation der Netzanstalt Küsnacht soll neu im Untergeschoss des Neubaus entlang der Poststrasse untergebracht werden. Damit im darüberliegenden Erdgeschoss Wohnräume erstellt werden können, müssen diese Räume mit dem Einbau von geeigneten Abschirmungen vor elektromagnetischen Feldern geschützt werden.

Die relevanten Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geregelt. Im GP sind keine Bestimmungen dazu erforderlich. Auch der dauerhafte Zugang zur Transformatorenstation und die Dimensionierung der Montageöffnung können zwischen den betroffenen Parteien privatrechtlich bzw. mittels Grundbucheintrag geregelt werden.

3.3 Aussenraum

3.3.1 Aussenraumbereiche (Art. 12 GPV)

Im Planungsgebiet sind sowohl im Bestand als auch mit der vorgesehenen Überbauung nur wenig unbebaute Flächen vorhanden.

Die generellen Bestimmungen zum Aussenraum in Kernzonen sehen vor, dass die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst zu übernehmen oder verbessern sei. Die Umgebung und der Übergang zum öffentlichen Raum sind so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt

bleibt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Im Bestand existieren keine Bereiche, die mit der Bezeichnung «herkömmliche Aussenraumgestaltung» gemeint sein könnten. Mit dem Projekt werden die vorhandenen Aussenraum-Qualitäten auf dem Marktplatz erhalten und die übrigen Flächen im Rahmen der Möglichkeit aufgewertet.

Der Aussenraum ist im Situationsplan in drei Bereiche mit jeweils spezifischen Bestimmungen unterteilt:

Aussenraumbereich Marktplatz

Der Aussenraumbereich Marktplatz umfasst die Flächen zwischen den Baubereichen B1 und B2 sowie der Bahnhofstrasse. Der Grossteil des eigentlichen Marktplatzes liegt auf der öffentlichen Strassenparzelle. Für den Teilbereich, der innerhalb des Grundstücks Kat.-Nr. 9735 liegt, bestimmen die GPV, dass er als Teil des öffentlich nutzbaren Marktplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten ist und dass sich die Gestaltung und Ausstattung in die Gesamtgestaltung des Marktplatzes einzufügen haben.

Der Teil des Marktplatzes, der im Planungsgebiet liegt, wird der Gemeinde Küsnacht als Teil des öffentlich nutzbaren Marktplatzes zu Verfügung gestellt. Die bestehende, grundbuchlich festgehaltene Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit hat unabhängig vom Gestaltungsplan auch künftig Bestand.

Als besonderen Mehrwert zuhanden der Öffentlichkeit leistet die Bauherrschaft einen finanziellen Beitrag an die vorgesehene Umgestaltung des Marktplatzes und die Aufwertung der Verbindung zum See im Rahmen des Masterplans Historisches Küsnacht Bahnhof-Schiffsstation. Dieser Ausgleich des planerischen Mehrwerts wird in einer separaten Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde Küsnacht geregelt.

Aussenraumbereich Garten

Der Aussenraumbereich Garten umfasst die Flächen zwischen den Baubereichen B1 und P sowie der Grenze zum Grundstück Nr. 10964 (Bahnhofstrasse 4). Es ist ein rund 3.50 m breiter Streifen, der heute mehrheitlich unversiegelt und teilweise mit Gebüsch bepflanzt ist. In den GPV wird bestimmt, dass dieser Bereich mehrheitlich als ökologisch wertvolle Grünfläche oder zumindest sickerfähig zu erstellen sei. Private Aussenbereiche sind möglich. Wünschenswert und sinnvoll wäre eine Gestaltung und Aufwertung gemeinsam mit den benachbarten Flächen ausserhalb des Planungsgebiets. Eine einseitige Bestimmung dazu im GP wäre jedoch nicht zielführend.

Im Planungsgebiet wird kein Kinderspielplatz erstellt. Das Wohnungsangebot richtet sich nicht primär an Familien und der Raum für Spielanlagen ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine sehr attraktive, öffentliche Spielplatzanlage existiert nur gerade 400 m Fussweg entfernt am Küsnachter Horn.

Aussenraumbereich Erschliessung

Der Aussenraumbereich Erschliessung umfasst die Flächen zwischen dem Baubereich B1 und B2 sowie dem Grundstück Nr. 9733 (Bahnhofstrasse 2) auf Niveau Marktplatz und die Flächen rund um den Baubereich P auf Niveau Poststrasse. Diese Flächen dienen

mehrheitlich der Erschliessung und Parkierung und sind entsprechend grösstenteils versiegelt.

Im Aussenraumbereich Erschliessung ist sowohl die Erstellung von Besonderen Gebäuden, Anlagen und Ausstattungen für Erschliessung, Parkierung, Aufenthalt und Bewirtschaftung als auch die Erstellung von unterirdischen Gebäuden zulässig. Im Bereich südlich des Baubereich P ist die Erstellung von maximal zwei oberirdischen Abstellplätzen für Autos erlaubt. Weitere Bauten bzw. Anlagen sind im Zusammenhang mit der Zufahrt zur Einstellhalle im Kellergeschoss des Baubereich B oder als Witterungsschutz für Veloabstellplätze denkbar.

Die Vorzone vor den Zufahrten und Zugängen zu den Reihenhaus-Wohnungen im Baubereich P soll mit einfachen Mitteln als Übergangszone zwischen dem öffentlichen Strassenraum und den privaten Wohnungen gestaltet werden. In dieser gut zwei Meter breiten Vorzone ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) auch eine punktuelle Entsiegelung und Begrünung/Bepflanzung vorgesehen. Diese Massnahme beeinflusst das Lokalklima positiv. Zudem stellen diese «Vorgärten» eine Aufwertung im Sinne der für die Kernzone angestrebten herkömmlichen Aussenraumgestaltung dar.

3.4 Erschliessung

3.4.1 Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Art. 13 GPV)

Sämtliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt rückwärtig über die Poststrasse. Die «Vorderseite» zum Marktplatz hin wird nicht mit motorisiertem Verkehr und Parkierung belastet.

Bei der Einstellhalle erfolgen sowohl die Ein- als auch die Ausfahrt vorwärts. Die eigentliche Gebäudeeinfahrt ist nur einspurig befahrbar. Damit ein- und ausfahrende Fahrzeuge kreuzen können, wird auf dem Grundstück eine ausreichend grosse Fläche freigehalten.

Die Einzelgaragen (multifunktionale Räume) im Baubereich P und die oberirdischen Parkfelder für Besuchende werden direkt ab der Poststrasse erschlossen. Entweder die Ein- oder die Ausfahrt erfolgt rückwärts im Strassenraum. Dies ist gemäss Verkehrsererschliessungsverordnung (VerV) für Ausfahrten aus einzelnen Abstellplätzen in Zufahrts- oder Erschliessungsstrassen zulässig (Ausfahrtstyp A).

3.4.2 Parkierung (Art. 14 GPV)

Die zu erstellenden Abstellplätze sind im GP in absoluten Zahlen angegeben:

- 7–11 Autoabstellplätze (PP), davon maximal 2 PP im Aussenraum, alle PP für Bewohner im Gebäude
- Mindestens 3 Motorrad-Abstellplätze (MP) im Gebäude
- Mindestens 30 ebenerdig zugängliche Velo-Abstellplätze (VP), davon mindestens 15 VP witterungsgeschützt

Diese Bestimmungen ersetzen die Bestimmungen nach Art. 38f BZO.

In den folgenden Abschnitten werden die nach GP erforderlichen Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos in Relation gesetzt zur Anzahl der nach Regelbauweise erforderlichen Abstellplätze. Als Grundlage für die Berechnungen dienen die Flächen- und Nutzungsangaben des Richtprojekts. Auch wenn sich die Flächen und der Wohnungsmix in der weiteren Projektierung noch verändern können, sind diese Werte als Referenz für die Berechnung nach Regelbauweise dennoch zweckmässig.

Autoabstellplätze (PP)

Die Anzahl Autoabstellplätze (PP) richtet sich in Küsnacht mit Regelbauweise nach Art. 38 BZO und basiert auf der Nutzung im Planungsgebiet. Das Richtprojekt umfasst 1'244 m² Gesamtnutzfläche (GNF). Davon sind 900 m² Wohnflächen (9 Wohnungen) und 144 m² Gewerbeflächen.

Für den Normbedarf sind in Art. 38 Abs. 1 und 2 folgende Werte angegeben:

Nutzungsart	Normbedarf	Anzahl PP	
Wohnen	1 PP pro 80 m ² GNF Wohnen (900 m ² * 1 PP / 80 m ² = 11.25 PP) bzw. 1 PP pro Wohnung (9 Whg. * 1 PP / Whg. = 9 PP) (Relevant ist die höhere Zahl. Bruchteile werden gerundet.)	11 PP	
	...davon 75 % für Bewohner	8.25 PP	8 PP
	...davon 25 % für Besucher	2.75 PP	3 PP
Gewerbe	1 PP pro 40 m ² GNF Gewerbe (144 m ² * 1 PP / 40 m ² = 3.6 PP)	3.60 PP	4 PP
MA/Kunden	...Aufteilung auf Beschäftigte/Kunden je nach Branche		
Total Normbedarf (nach Art. 38 Abs. 1 und 2 BZO)			15 PP

Der Normbedarf darf gemäss Art. 38 Abs. 9 BZO überall in der Gemeinde für Bewohner auf minimal 80 % und für Beschäftigte, Besucher und Kunden auf minimal 50 % des Normbedarfs reduziert werden. Der Normbedarf für das Planungsgebiet beträgt somit 11–15 PP.

Nutzungsart	Normbedarf nach Art. 38 Abs. 1–2	Reduzierter Normbedarf nach Art. 38 Abs. 9 BZO
Bewohner-PP	8 PP	80 % von 8 PP = 6.6 PP → 7 PP
Besucher-PP	3 PP	50 % von 3 PP = 1.5 PP → 2 PP
Beschäftigten-PP	2 PP	50 % von 2 PP → 1 PP
Kunden-PP	2 PP	50 % von 2 PP → 1 PP
Normbedarf	Maximum = 15 PP	Minimum = 11 PP

Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht, kann gemäss Art. 38 Abs. 5 von diesen Richtwerten abgewichen werden. Für eine Reduktion der Anzahl PP werden die folgenden öffentlichen Interessen geltend gemacht:

- Es besteht ein öffentliches Interesse, dass in Dorfkernen zugunsten der Umgebungsgestaltung möglichst keine offenen Autoabstellplätze erstellt werden (dokumentiert in Art. 17 BZO).
- Es besteht ein öffentliches Interesse an Luftreinhaltung und damit an einer Reduktion von motorisiertem Verkehr und der Förderung von Mobilitätsformen mit

geringem Schadstoffausstoss (dokumentiert in Umweltschutzgesetz USG: Emissionsbegrenzung nach Art. 11 und 12 USG).

- Es besteht ein öffentliches Interesse an der Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz und der damit verbundenen Ressourceneffizienz und Reduktion von Abfällen (dokumentiert in Umweltschutzgesetz USG: Vorsorgeprinzip nach Art. 1 USG und Vermeidung von Abfällen nach Art. 30 USG). Mit einer Umnutzung des bestehenden Untergeschosses als Einstellhalle können im Gebäudeinneren maximal sechs Autoabstellplätze geschaffen werden.
- Es besteht ein öffentliches Interesse an einer hohen baulichen Nutzung (Nachverdichtung) an dieser zentralen Lage (dokumentiert in RPG, kantonalem und regionalem Richtplan und BZO). Die erwünschte Nachverdichtung soll nicht durch übermässigen Parkplatzbedarf beschränkt werden.

Diesen Interessen stehen das öffentliche Interesse an der Erstellung von ausreichend Autoabstellplätzen (nach § 243 PBG) und das öffentliche Interesse an einer Gleichbehandlung (Grundsatz der Rechtsgleichheit nach Art. 8 der Bundesverfassung) gegenüber. Im Planungsgebiet überwiegen die öffentlichen Interessen an einer Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze die öffentlichen Interessen an der Erstellung der nach Regelbauweise erforderlichen Anzahl Abstellplätze. Die Lage des Planungsgebiets im Dorfzentrum und direkt am Bahnhof ist hervorragend geeignet, um die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner, Besucher, Beschäftigten und Kunden massgeblich mit anderen Verkehrsformen als mit dem motorisierten Individualverkehr abzudecken.

Im GP wird die Anzahl Autoabstellplätze auf 7–11 festgelegt, wobei das Maximum von 11 PP dem reduzierten Normbedarf nach Art. 38 Abs. 9 BZO entspricht und das Minimum von 7 PP eine moderate Reduktion basierend auf der dargelegten Interessenabwägung darstellt:

Nutzungsart	Reduktion nach Art. 38 Abs. 9 BZO	Weitergehende Reduktion nach Art. 38 Abs. 5 BZO
Bewohner-PP	80 % von 8 PP = 6.6 PP → 7 PP	60 % von 8 PP = 4.8 PP → 5 PP
Besucher-PP	50 % von 3 PP = 1.5 PP → 2 PP	30 % von 3 PP = 0.9 PP → 1 PP
Beschäftigten-PP	50 % von 2 PP → 1 PP	50 % von 2 PP → 1 PP
Kunden-PP	50 % von 2 PP → 1 PP	Keine Kunden-PP ³
Total	11 PP	7 PP

Im Richtprojekt sind elf Autoabstellplätze (PP) vorgesehen: 6 PP befinden sich in der Tiefgarage im Baubereich B und 2 PP befinden sich im Aussenraum an der Poststrasse. Weitere 3 PP sind in den multifunktionalen Räumen im Baubereich P eingezeichnet. Um zu ermöglichen, dass diese Räume auch für andere Nutzungen als für das Abstellen von Autos genutzt werden dürfen, werden sie jedoch nicht als Pflicht-PP ausgewiesen.

Eine sickerfähige Ausgestaltung der offenen Besucher-PP (z. B. mit Rasengittersteinen) – wie in Art. 38 Abs. 7 BZO vorgeschlagen – ist nicht möglich, da dieser Bereich unterkellert ist (Transformatorstation mit Montageöffnung).

³ In der Umgebung des Planungsgebiets stehen zahlreiche öffentliche Parkfelder zur Verfügung. Es ist zweckmässig, dass für Kunden im Planungsgebiet selbst keine PP angeboten werden. Auf der für die Kundschaft relevanten Gebäudeseite am Marktplatz ist im Planungsgebiet ohnehin keine Platzierung von PP möglich.

Motorrad-Abstellplätze (MP)

Die BZO Küsnacht enthält keine explizite Forderung nach Motorrad-Abstellplätzen (MP). Gerade an zentralen Lagen und wenn Parkplätze knapp sind, werden vermehrt Motorräder oder andere motorgetriebene (E-)Kleinfahrzeuge genutzt. Es ergibt deshalb Sinn Abstellflächen für diese Fahrzeuge anzubieten. Die Motorrad-Abstellplätze sind zum Abstellen von jeglichen Kleinfahrzeugen nutzbar. Deren Zahl hat in den letzten Jahren aufgrund der technologischen Entwicklung stark zugenommen.

Velo-Abstellplätze (VP)

Gemäss Art. 38 Abs. 8 BZO sind für Fahrräder und Motorfahrräder «genügend Abstellflächen» bereitzustellen. Velo-Abstellplätze (VP) sind – wo es die Verhältnisse zulassen und die Kosten zumutbar sind – in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

Unverbindliche Richtwerte zur Anzahl Veloabstellplätze (VP) finden sich zudem in den Merkblättern der kantonalen Fachstelle Veloverkehr:

- Wohnnutzung: 1 VP pro Zimmer, halbe Zimmer werden aufsummiert (für Bewohner und Besucher). 70 % der VP als Langzeit-VP in abschliessbarem Raum, 30 % als Kurzzeit-VP in Eingangsnähe.
- Gewerbeflächen: Rund 2 VP pro 100 m² Gewerbeflächen (für Mitarbeiter + Kunden)

Für das Richtprojekt ergibt das einen Bedarf von rund 38 VP

Baubereich	Anzahl	Nutzung	Anzahl Veloabstellplätze
Baubereich B	2 x	2.5-Zimmer-Wohnung	5 VP
	3 x	3.5-Zimmer-Wohnung	10.5 VP
	1 x	4.5-Zimmer-Wohnung	4.5 VP
	200 m ²	Gewerbefläche	4 VP
Baubereich P	3 x	4.5-Zimmer-Wohnung	13.5 VP
Total Veloabstellplätze gemäss kantonalem Merkblatt (aufgerundet)			38 VP

Die Anzahl VP wird im GP auf mindestens 30 festgelegt. Mindestens 15 dieser VP müssen witterungsgeschützt erstellt werden.

Im Richtprojekt sind 32 ebenerdig zugängliche VP vorgesehen, 20 VP befinden sich im Gebäudeinnern und sind damit witterungsgeschützt:

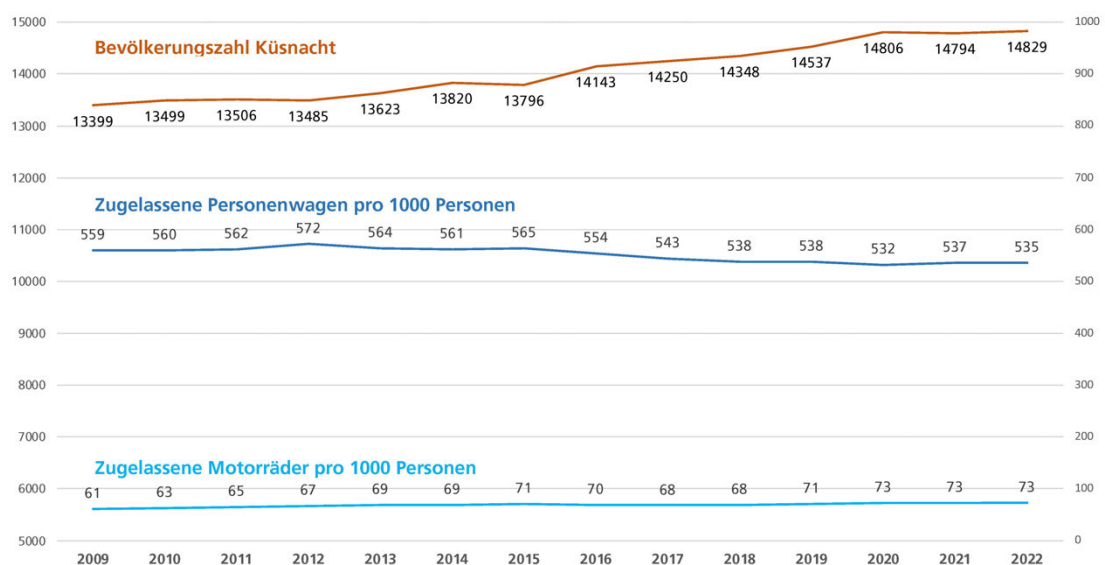
Veloabstellplätze	witterungsgeschützt	offen
Anlehnbügel auf dem Marktplatz (für Kunden)		4 VP
Vor der Eingangstür zu Gebäude B1		8 VP
Im Veloraum im Gebäude B1 (Doppelparker)	14 VP	
In den drei Reihenhaushaus-Wohnungen (je 2 VP)	6 VP	
Total Veloabstellplätze witterungsgeschützt bzw. offen	20 VP	12 VP
Total Veloabstellplätze		32 VP

Fazit zu den Abstellplätzen und zum Mobilitätsverhalten

Der Anzahl der mit dem GP zu erstellenden Auto-Abstellplätze ist mit 7–11 PP etwas niedriger als der Normbedarf von 11–15 PP, bewegt sich jedoch im nach Regelbauweise möglichen Bereich. Der festgelegte Maximalwert (11 PP) entspricht der nach Art. 38 Abs. 9 für das gesamte Gemeindegebiet zulässigen Reduktion der Anzahl PP. Und die BZO Küsnacht enthält mit Art. 38 Abs. 5 ausdrücklich eine Bestimmung, wonach eine Abweichung von diesen Richtwerten zulässig ist, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

Das Planungsgebiet liegt direkt am Bahnhof Küsnacht. Es gibt im Gemeindegebiet keinen Ort, der noch idealer mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Wo, wenn nicht an dieser günstigen Lage soll Art. 38 Abs. 5 BZO angewendet werden? Die Überbauung ist hervorragend geeignet für Personen, die kein eigenes Auto besitzen und für ihre Mobilität hauptsächlich auf andere Verkehrsmittel setzen. Neben der guten ÖV-Anbindung (Gütekategorie B) ist das Planungsgebiet auch bestens zu Fuss und mit dem Velo erschlossen. Zahlreiche Läden und Angebote befinden sich in Fussdistanz. Auf der attraktiven Veloverbindung Erlenbach–Zürich via Dorf- und Zürichstrasse, die künftig als Veloschnellroute ausgebaut werden soll, sind die Nachbargemeinden und die Stadt Zürich (ca. 6.5 km bzw. 20 Minuten bis ans Bellevue) mit dem Velo oder E-Bike rasch und staufrei erreichbar. Für Personen, die kein eigenes Auto besitzen, aber gelegentlich eines ausleihen möchten, steht am Bahnhof Küsnacht ein Standort von Mobility Carsharing zur Verfügung.

In ungefähr jedem dritten Haushalt im Kanton Zürich besitzt keine Person ein Auto⁴ (Tendenz steigend). Besonders viele autolose Haushalte gibt es in der Stadt Zürich (> 50 % der Haushalte ohne Auto) und auch die anderen Zürcher Städte haben überdurchschnittlich viele autolose Haushalte. Für die Gemeinde Küsnacht ist die genaue Anzahl der Haushalte ohne Auto nicht bekannt.



Datenquellen: Statistisches Amt des Kantons Zürich und Strassenverkehrsamt des Kantons Zürich

⁴ Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015, Quellen: BFS / ARE

Der Motorisierungsgrad, also die Anzahl zugelassener Personenwagen pro 1000 Personen, ist in Küsnacht höher als im kantonalen Durchschnitt. Der Küsnachter Motorisierungsgrad lag im Jahr 2022 bei 535 PWs/1000 Personen. Der Vergleichswert im gesamten Kanton Zürich betrug 471 PWs/1000 Personen. Die obenstehende grafische Auswertung der Jahre 2009–2022 zeigt, dass die Küsnachter Bevölkerungszahl (braune Linie) um rund 1400 Personen stieg, während die Anzahl der Personenwagen pro 1000 Personen (dunkelblau) seit 2012 kontinuierlich sank. Die Anzahl der zugelassenen Motorräder pro 1000 Personen (hellblau) nimmt hingegen leicht zu.

Es gibt also auch in Küsnacht einen relevanten Anteil an Haushalten ohne Auto und die statistischen Zahlen lassen darauf schliessen, dass die Anzahl Personen und Haushalte, die kein eigenes Auto besitzen und auch keinen Autoabstellplatz benötigen, steigt. Das Mobilitätsverhalten verändert sich, namentlich bei Zuziehenden.

Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen und den guten Alternativen zur Mobilität mit dem eigenen Motorfahrzeug ist nicht zu befürchten, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Planungsgebiets Personenwagen dauerhaft auf öffentlichen Parkfeldern abstellen werden, weil das Angebot an Abstellplätzen zu klein ist. Die Grundeigentümerschaft vermietet ein anderes Wohngebäude in Küsnacht an einer vergleichbar zentralen Lage und kann aus Erfahrung berichten, dass das dortige Angebot an Autoabstellplätze die tatsächliche Nachfrage übertrifft.

3.4.3 Gebäudezugänge (Art. 15 GPV)

Für die adressbildenden Gebäudezugänge sind drei Stellen vorgegeben:

- Der Zugang zur Gewerbefläche am Marktplatz erfolgt durch das bestehende Nebengebäude im Baubereich B2.
- Der Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen des Baubereichs B1 befindet sich an der Nordseite. Über das Treppenhaus und den Aufzug an der Schnittstelle zwischen den Baubereichen B1 und P sind alle Stockwerke erschlossen.
- Die Wohnungen im Baubereich P werden einzeln ab der Poststrasse erschlossen. Die Anzahl Wohnungen und damit auch die Anzahl Zugänge ist nicht vorgegeben (Anzahl und Lage schematisch).

3.4.4 Entsorgung (Art. 16 GPV)

Eine Stellfläche oder ein separater Raum zur Unterbringung der Rollcontainer für die Bereitstellung von Abfällen sind ins Gebäude zu integrieren. Vermutlich wird die Entsorgung im Eingangsbereich der Einstellhalle angeordnet.

3.5 Umwelt

3.5.1 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist in der BZO der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen. Die Grundstücke im Planungssperimeter sind überbaut und erschlossen. Damit ist für die Erschliessung und Überbauung die Einhaltung der folgenden Immissionsgrenzwerte nachzuweisen:

ES III	Grenzwert Tag	Grenzwert Nacht
Immissionsgrenzwert	65 dB(A)	55 dB(A)

Die Post- und Bahnhofstrasse sind aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastung nicht lärmrelevant. Die Lärmbelastungen des Planungsgebiets durch den Lärm der Seestrasse und den Bahnlärm liegen deutlich unter den einzuhaltenden Immissionsgrenzwerten. Die Abklärungen und Berechnungen sind im beiliegenden Gutachten der «durable Planung und Beratung GmbH Zürich» ersichtlich.

Auf Bestimmungen zum Lärmschutz kann in den GPV verzichtet werden. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach LSV ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

3.5.2 Energie

Der Energieplan der Gemeinde Küsnacht sieht für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne erhöhte Anforderungen an die Wärmeversorgung vor: Mindestens 50 % des Energiebedarfs müssen aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden. Diese erhöhten Anforderungen werden in Artikel 45 BZO für Arealüberbauungen grundeigentümerverschrieben. Diese Bestimmung ist für das Planungsgebiet jedoch nicht relevant. Der GP «Am Marktplatz» ist ein freiwillig erstellter Gestaltungsplan und für das Planungsgebiet gilt keine Gestaltungsplanpflicht.

Mit der Revision des kantonalen Energiegesetzes, das von der Stimmbevölkerung am 28. November 2021 angenommen wurde und im Herbst 2022 in Kraft trat, gelten Bestimmungen zur Energieversorgung, die weit über diese Anforderungen hinausgehen. Deshalb wird darauf verzichtet Bestimmungen zur Energieversorgung in die GP-Vorschriften aufzunehmen.

Nach der kantonalen Gesetzgebung ist der Einbau von Heizungen, die fossile Brennstoffe verwenden sowie der Einbau von ortsfesten elektrischen Widerstandsheizungen grundsätzlich nicht mehr erlaubt. Erlaubt sind alle Heizungen, die Energie aus nachhaltigen Quellen beziehen wie Umweltwärme, Abwärme, Holz und inländisches Biogas. Zudem müssen Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden so gebaut und ausgerüstet werden, dass der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst gering ist und ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen gedeckt wird. Um einen Beitrag an die Deckung der Stromnachfrage zu leisten, müssen Neubauten zudem einen Teil ihres Energiebedarfs (10 Watt pro m² Energiebezugsfläche) selbst erzeugen.

Für die Grundeigentümer steht zum aktuellen Zeitpunkt eine Wärmepumpe mit Erdsonde sowie die Installation einer Photovoltaik-Anlage zur Stromproduktion im Vordergrund. Dies lässt sich aber im aktuellen Projektstand nicht abschliessend festlegen.

3.5.3 Lokalklima

Situationsanalyse und Prüfen möglicher Massnahmen

Anhand der Themenseite «Massnahmen gegen Hitze» des AWEL⁵ wurde für das Planungsgebiet geprüft, welche günstigen Rahmenbedingungen bereits bestehen und welche weiteren Massnahmen im Projekt zur Hitzeminderung zweckmässig sind.

Wichtiger Hinweis: Sämtliche Überlegungen basieren auf dem Wissensstand des Richtprojekts. Das definitive Projekt kann sich aufgrund von Erkenntnissen und Entscheiden in der weiteren Projektierung noch verändern.

Massnahmen bei der Arealentwicklung	
01 Kaltluftzirkulation sicherstellen	Da die Kaltluftströme nachts in Richtung See fließen, ist die vorgesehene Gebäudestellung grundsätzlich günstig. Das höhere Gebäude B1 steht parallel zur Strömungsrichtung und beidseits der Gebäude bleiben Lücken bestehen. Der Abstand des Gebäudes P zum südlichen Nachbargebäude ist grösser als nach Regelbauweise vorgegeben und lässt mehr Luftzirkulation in den Innenhof zu.
02 Unterbauung von Freiflächen reduzieren	Um den direkten Zugang zur Transformatorenstation im Untergeschoss des Gebäudes P von aussen zu ermöglichen, muss ein Teil der Freifläche südlich des Gebäudes unterbaut werden, damit eine ausreichend dimensionierte Montageöffnung erstellt werden kann. Abgesehen davon werden keine Freiflächen unterbaut. Der für die Vegetation wichtige Aussenraumbereich Garten wird gar nicht unterbaut.
03 Fassaden beschatten	Die Südfassade des Gebäudes B1 wird durch die hohen Nachbargebäude und die Bäume im Innenhof beschattet.
04 Freiräume durch Gebäude beschatten	Das Gebäude B1 beschattet den Marktplatz vor allem während der heissen Nachmittagsstunden. Auch die bestehenden Nachbargebäude werfen zeitweise Schatten auf den Marktplatz.
Massnahmen am Gebäude	
05 Dächer begrünen	Im Planungsgebiet gibt es – sowohl im Bestand als auch künftig – nur wenige Freiflächen. Geeignete Dachflächen zu begrünen bietet sich also an, um die Aufnahme und Abgabe von Wärme zu reduzieren und Niederschlagswasser zu speichern. Dieses wirkt bei der Verdunstung kühlend. Zudem erhöhen begrünte Dächer die Biodiversität. Der Begrünung von Dachflächen steht jedoch potentiell in Konflikt zu weiteren Interessen: – Zum einen mit der Vorgabe einer guten Einordnung in die Dachlandschaft der Umgebung und dem aus ortsbaulichen Überlegungen angestrebten Erhalt der filigranen Wirkung des bestehenden Flachdachs. – Zum anderen mit der Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik (PV). – Und drittens mit der Nutzung von Dachflächen als begehbare Terrasse für die Bewohner.

⁵ <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/klima/hitze-im-siedlungsraum/massnahmen-gegen-hitze.html>

	Für eine kombinierte Dachnutzung mit einer begrünten Vegetationsschicht und darüber aufgeständerten PV-Modulen ist eine Aufbauhöhe notwendig, die nicht mehr als filigran bezeichnet werden kann. Da eine solche Dachnutzung kaum mit den erhöhten gestalterischen Ansprüchen in Einklang zu bringen ist, soll auf dem Dach des höheren Gebäudes B1 am Marktplatz eine gut integrierte und nicht auffällig in Erscheinung tretende PV-Anlage erstellt werden (integriert in ein flach geneigtes Schrägdach oder als flach aufgeständerte Anlage auf einem Flachdach). Das niedrigere Dach des Gebäudes P hingegen soll begrünt sowie für Dachterrassen genutzt werden. Verglichen mit nach Regelbauweise vorgeschriebenen Schrägdächern in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialisierung stellt im Übrigen jede Art von Begrünung, die im Planungsgebiet mit dem GP ermöglicht wird, aus lokalklimatischer Sicht eine Verbesserung gegenüber der Regelbauweise dar.
06 Dächer klimaangepasst konstruieren und gestalten	Die vorgesehene Dachbegrünung sowie die Solarmodule absorbieren Wärme. Für die Dachkonstruktion sollen generell Materialien und Farben mit hohem Reflexionsgrad (Albedo) und niedriger Wärmekapazität verwendet werden, soweit dies mit dem Ortsbildschutz in Einklang gebracht werden kann.
07 Fassaden begrünen	Am wirkungsvollsten ist eine Fassadenbegrünung der Westfassaden, die in den heissesten Nachmittagsstunden von der Sonne bestrahlt werden. Im Projekt ist eine teilweise Entsiegelung der Vorflächen der Reihenwohnungen im Gebäude P entlang der Poststrasse vorgesehen. Dies würde auch eine bodengebundene Begrünung der Westfassade mit geeigneten Kletterpflanzen ermöglichen. An der Fassade emporwachsenden Pflanzen kühlen das Gebäude und die Vorzone. An der West- und evtl. Südfassade des obersten Geschosses des Gebäudes B1 können Kletterpflanzen vom begrünten Dach des niedrigeren Gebäudes P hochwachsen.
08 Fassaden klimaangepasst konstruieren und gestalten	Für die Fassadenkonstruktion und als Sonnenschutzelemente an Fenstern sollen generell Materialien und Farben mit hohem Reflexionsgrad (Albedo) und niedriger Wärmekapazität verwendet werden, soweit dies mit dem Ortsbildschutz in Einklang gebracht werden kann. Die in den Visualisierungen gezeigten, aussenliegende Storen beschatten die hochformatigen Fenster sehr effizient.
09 Wärmespeicherung und Kühlung optimieren	Wenn für Heizung und Warmwasser – wie derzeit vorgesehen – eine Wärmepumpe mit Erdsonde installiert wird, soll auch free cooling zur Kühlung des Gebäudes zur und Regeneration der Erdwärme umgesetzt werden. Damit kann den Räumen an heissen Sommertagen rund 2 bis 4 °C Wärme entzogen werden.
10 Gebäudewärme abführen	
Massnahmen im Aussenraum	
11 Grünflächen planen und gestalten	In den GPV ist vorgeschrieben, dass der Aussenraum Garten mehrheitlich als ökologisch wertvolle Grünfläche oder zumindest sickertfähig zu erstellen ist.
12 Begehbare und befahrbare Oberflächen entsiegeln	Im Projekt ist eine teilweise Entsiegelung der Vorflächen der Reihenwohnungen im Gebäude P entlang der Poststrasse vorgesehen. Eventuell ist auch auf dem Marktplatz eine Entsiegelung von Flächen zweckmässig. Dies ist jedoch im Rahmen der Umgestaltung des Marktplatzes durch die Gemeinde zu entscheiden. Der Aussenraumbereich Garten muss mehrheitlich begrünt oder zumindest sickertfähig sein.
13 Wärmespeicherung von Oberflächen reduzieren	

14 Grosskronige Bäume erhalten und pflanzen	Im Planungsgebiet gibt es keine bestehenden Bäume. Die Platanen auf dem Marktplatz stehen ausserhalb. Im Planungsgebiet selbst gibt es Potenzial für einen zusätzlichen Baum bei den Besucher-PP südlich von Gebäude P. Hier möchte die Grundeigentümerschaft einen Baum pflanzen, sofern dies nachbarschaftsrechtlich und aufgrund der unterirdischen Trafostation möglich sein wird.
15 Beschattungselemente vorsehen	Viele Aussenbereiche werden im Tagesverlauf durch die bestehenden Gebäude sowie die Neubauten beschattet. Die auskragenden Flachdächer begünstigen die Beschattung. Spezifische Beschattungselemente im Aussenraum oder auf den Dachterrassen sind möglich, aber nicht vorgesehen.
16 Innovative Bewässerungslösungen umsetzen	Bezüglich Retention und Versickerung von Meteorwasser ist in der weiteren Projektierung abzuklären, was möglich ist. Meteorwasser könnte in den entsiegelten Bereichen an der Poststrasse oder im Garten versickert werden. Das Meteorwasser kann auf den Dachflächen und im Aussenraum direkt zur Bewässerung genutzt werden.
17 Regenwassermanagement planen	
18 Wasser erlebbar machen	Auf dem Marktplatz (ausserhalb des Planungsgebiets) besteht ein kleiner Brunnen. Ein zusätzliches, kühlendes Wasserelement ist im Planungsgebiet nicht zweckmässig.

4. Information und Mitwirkung

4.1 Wichtige Schritte im Erarbeitungsprozess

4.1.1 Beurteilung des Richtprojekts durch die Ortsbildkommission

Am 16. August 2021 wurde der Ortsbildkommission Küsnacht ein Richtprojekt in zwei Varianten vorgestellt. Die Ortsbildkommission erachtete die Stossrichtung des dargelegten Aufstockungs-, Neubau- und Nutzungskonzepts aus ortsbaulicher Sicht als passend. Die Variante «Couple» wurde insofern gegenüber der Variante «Single» favorisiert, da diese zusätzlich eine Aufwertung der Poststrasse generieren könnte. Der Bauherrschaft wurde empfohlen auf Grundlage der vorgelegten Richtprojekt-Entwürfe und der Rückmeldungen der Ortsbildkommission in einem nächsten Schritt einen Entwurf eines Gestaltungsplans zu erarbeiten.

4.1.2 Zwischenbesprechung zum Gestaltungsplanentwurf

An einer Zwischenbesprechung am 3. März 2022 wurde der erste Entwurf des privaten Gestaltungsplans mit Daniel Dahinden, dem Leiter Planung der Gemeindeverwaltung in formaler und inhaltlicher Hinsicht besprochen und das weitere Vorgehen diskutiert.

4.1.3 Information und Anhörung der Nachbarschaft

Am 12. Mai 2022 lud die Bauherrschaft alle Eigentümerinnen und Eigentümer der umliegenden Grundstücke zu einem Informationsanlass ein. Von Bauherrschaft, Architekten und Raumplaner wurden der aktuelle Stand des Richtprojekts und des Gestaltungsplans gezeigt. Es bestand die Möglichkeit die Pläne und das Modell anzuschauen, Fragen zu stellen und Anliegen zum Bauvorhaben einzubringen.

4.1.4 Verabschiedung zur Vorprüfung, öffentlichen Auflage und Anhörung

Mit Stand vom 30. Mai 2022 wurde der private GP inklusive Richtprojekt der Baubehörde Küsnacht eingereicht. Das Projekt wurde von der Ortsbildkommission an der Sitzung vom 13. Juni 2022 erneut beurteilt und hinsichtlich der Gestaltung und Einordnung als stimmig und gelungen erachtet. Optimierungsbedarf sieht die Baukommission hinsichtlich der künftigen Erdgeschossnutzung am Marktplatz, deren Bezugnahme zum Marktplatz. Für die Öffentlichkeit sei ein Mehrwert gegenüber der heutigen Bebauung und Nutzung sicherzustellen.

Die Baukommission Küsnacht diskutierte den GP anlässlich der Sitzung vom 28. Juni 2022 und schloss sich der ortsbaulichen Beurteilung der Ortsbildkommission an. Das Geschäft wurde zum Beschluss an den Gemeinderat überwiesen.

Vom Gemeinderat Küsnacht wurde der GP an seiner Sitzung vom 17. August 2022 zuhanden der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage sowie der Anhörung der massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträgern verabschiedet.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 20. Dezember 2022 liegt der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ARE vor. Das schrittweise Vorgehen mit der Ausarbeitung eines Richtprojekts wird vom ARE explizit gewürdigt. Ebenso, dass die Ortsbildkommission Küsnacht frühzeitig einbezogen wurde und sich zur Einordnung ins Ortsbild äussern konnte.

Das ARE stellt unter Berücksichtigung folgender Auflagen die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Am Marktplatz» in Aussicht:

- Im Planungsgebiet müssen – der Empfindlichkeitsstufe ES III nach Lärmschutzverordnung entsprechend – auch mässig störende Betriebe zugelassen werden.
- Die Bestimmungen zum Aussenraumbereich «Marktplatz» sind dahingehend anzupassen, dass sie die Qualitäten des Aussenraums vorgeben bzw. die Zulässigkeit von baulichen Möglichkeiten regeln. Die Bestimmung, dass dieser Bereich der Gemeinde als öffentlich nutzbarer Marktplatz zur Verfügung gestellt wird, übersteigt die Möglichkeiten des Planungsinstruments «Gestaltungsplan».
- Die Bestimmungen zum Aussenraumbereich «Erschliessung» sind dahingehend zu ändern, dass Gebäude und Anlagen für die Ver- und Entsorgung nicht zulässig sind. Sie widersprechen der Bestimmung, dass die notwendigen Anlagen zur Sammlung von Abfällen ins Gebäude zu integrieren seien.
- Im Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, welche lokalklimatischen Bedingungen im Planungssperimeter vorhanden sind und welche Auswirkungen die Planung auf die lokalklimatischen Bedingungen hat. Gegebenenfalls sind Massnahmen zur Vermeidung einer übermässigen Wärmebelastung zu ergreifen.

Sämtliche Auflagen wurden bei der Bereinigung des Privaten GPs «Am Marktplatz» berücksichtigt.

4.3 Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplans «Am Marktplatz» wurde gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 25. August bis 24. Oktober 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planung äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Gleichzeitig wurden die massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger über die Planung informiert und zur Stellungnahme eingeladen. Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen sowie der Umgang damit sind im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

4.4 Bericht über die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen

Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen werden in diesem Bericht tabellarisch zusammengefasst und die Bauherrschaft nimmt Stellung, welche Eingaben aus welchen Gründen berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden.

Nr.	Antrag / Stellungnahme / Rückmeldung	Erwägungen der Bauherrschaft / Entscheid über Berücksichtigung in der Planung
1	Stellungnahmen der Gemeinde Herrliberg	
1.1	Da das Vorhaben die Gemeinde Herrliberg nicht tangiert, wird auf eine Stellungnahme verzichtet.	Besten Dank für die Rückmeldung.
2	Rückmeldung der Gemeinde Zumikon	
2.1	Da die Gemeinde Zumikon von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen ist, wird auf eine inhaltliche Stellungnahme verzichtet.	Besten Dank für die Rückmeldung.
3	Stellungnahme des Zweckverbands Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil	
3.1	Die ZPP stellt fest, dass das Vorhaben keinen Zielen der regionalen Richtplanung widerspricht.	Kenntnisnahme.
3.2	Es wird begrüsst, dass mit der Aufstockung und Ergänzung des Postgebäudes die bestehende Siedlung an einer dafür hervorragend geeigneten, zentralen Lage massvoll verdichtet wird und dass mit der Erdgeschossnutzung am Marktplatz eine Belebung des Zentrumsgebiets ermöglicht werden kann.	Kenntnisnahme.
3.3	Die ZPP stellt keine Anträge, unterstützt jedoch das Anliegen des Gemeinderats, dass an dieser zentralen Lage der Mehrwert zugunsten der Öffentlichkeit klarer aufgezeigt werden soll.	Als Mehrwert zuhanden der Öffentlichkeit leistet die Bauherrschaft einen finanziellen Beitrag an die vorgesehene Umgestaltung des Marktplatzes und die Aufwertung der Verbindung zum See im Rahmen des Masterplans Historisches Küsnacht Bahnhof-Schiffsstation. Dieser Ausgleich des planerischen Mehrwerts wird in einer separaten Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde Küsnacht geregelt. Berücksichtigung.
4	Einwendung A	
4.1	Antrag: Es sei festzustellen, dass der Gestaltungsplan mit den für die Kernzone 3 geltenden BZO-Vorgaben unvereinbar ist und es sei daher auf die Festsetzung des Gestaltungsplans zu verzichten. Der Einwender bringt als Begründung des Antrags die nachfolgenden Argumente vor:	Die Bauherrschaft hat den Privaten GP «Am Marktplatz» unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen und in Zusammenarbeit mit der Baubehörde Küsnacht erarbeitet. Sowohl die Ortsbildkommission als auch die Baukommission erachten das Projekt hinsichtlich der Gestaltung und Einordnung als stimmig und gelungen. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil begrüsst das Projekt in seiner Rückmeldung und stellt fest, dass das Vorhaben mit den Zielen der regionalen Richtplanung übereinstimmt. Auch das kantonale Amt für Raumentwicklung bezeichnet den GP in seinem Vorprüfungsbericht – unter Berücksichtigung einiger Auflagen, die in der vorliegenden Überarbeitung bereinigt werden konnten – als genehmigungsfähig. Die Bauherrschaft vertraut dem Urteil dieser Fachbehörden und hält deshalb an der Planung fest. Der Antrag wird abgelehnt.

4.2	Das Gebiet sei äusserst klein für einen GP.	Zur Festsetzung eines GPs gibt es keine Mindestfläche.
4.3	Der GP weiche in erheblicher Weise von den BZO-Vorschriften für die Kernzone 3 ab. Die Grundnutzungsordnung werde dadurch im eigentlichen Sinne aus den Angeln gehoben und ihres Inhalts entleert.	Der GP weicht unbestritten von der Regelbauweise ab. Sämtliche Abweichungen sind im Bericht ausführlich erläutert und begründet. Sie führen nicht dazu, dass die Festlegungen der BZO ihres Sinngehalts entleert würden.
4.4	Der Gebietscharakter der Kernzone 3 (Dorf-Zentrum) werde gemäss Art. 6 BZO unter anderem durch die folgenden wesentlichen, ortsbildprägenden baulichen Merkmale bestimmt: ▪ Zwei- und dreigeschossige Giebelhäuser, First in der Regel parallel zum Bachlauf ▪ Dorfkern mit einzelstehenden Bürgerhäusern mit Ladeneinbauten und rückwärtigen Remisen	Der Einwender zitiert aus zwei von insgesamt sieben in Art. 6 BZO aufgeführten baulichen und landschaftlichen Merkmalen. Weitere aufgeführte Merkmale sind zum Beispiel «Leichte Hanglage beidseitig des Dorfbaches zwischen Tobelausgang und See» sowie «Stark begrünter Ufersaum mit freistehenden Patrizierhäusern und Hornanlage». Es ist anhand dieser Beispiele offensichtlich, dass sich die Merkmale jeweils auf einzelne Teilbereiche des Kernzonengebiets Dorf-Zentrum beziehen. Der Teil der Kernzone, in dem das Planungsgebiet liegt hat mit dem alten, weinbäuerlichen Küsnacht entlang des Dorfbachs wie im Bericht dargelegt nichts zu tun. Entsprechend sind auch die zitierten Merkmale für den Gebietscharakter des Planungsgebiets nicht relevant.
4.5	Das Bestandesgebäude befinde sich in keinem Inventar und sei nicht schützenswert. Entsprechend gelte es auch nicht als wichtiger Zeitzeuge der Baugeschichte des Bahnhofquartiers. Es gehe daher nicht an, dass die Bauherrschaft durch eine faktische Unterschutzstellung in Form eines privaten Gestaltungsplans eine maximale Ausnützung des Plangebietes realisieren könne.	Es ist zutreffend, dass von behördlicher Seite für das bestehende Postgebäude keine Unterschutzstellung existiert. Die Würdigung und der Erhalt eines bestehenden Gebäudes sind jedoch auch ohne formelle Unterschutzstellung erlaubt. Die Wahrnehmung als Zeitzeuge der Baugeschichte, der Wille zum teilweisen Erhalt der Bausubstanz und die Verpflichtung zur Gestaltung der Ergänzungsbauten in Anlehnung an das bestehende Gebäude sind freiwillige Entscheidung seitens Bauherrschaft. Von allen beteiligten Behörden wird dem auf Basis dieser Entscheide ausgearbeiteten Projekt attestiert, dass es die erhöhten Anforderungen erfüllt, die für die Festsetzung eines Gestaltungsplans erforderlich sind.
4.6	Die gemäss BZO erforderlichen 11–15 Pflichtparkplätze würden auf lediglich 7 Pflichtparkplätze, also auf ca. die Hälfte reduziert.	Für das Planungsgebiet wird die Anzahl der Pflichtparkplätze in Anwendung von Art. 38 Abs. 5 und mit Darlegung der Interessenabwägung von 11–15 auf 7–11 reduziert. Dies entspricht einer Reduktion auf 64–73 % gegenüber dem Normbedarf. Dies ist an dieser äusserst zentralen Lage mit guten Alternativen zum motorisierten Individualverkehr angemessen.
4.7	Das Nichteinhalten der Vorplatzpflicht von 5.5 m bei den Einzelgaragen sei verkehrgefährdend.	Zwischen den Einzelgaragen und der Poststrasse sind Vorzonen von rund 2.5 m vorgesehen. Hinzu kommt das 2 m breite Trottoir. Art. 38 Abs. 7 BZO bezeichnet die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie für die Anordnung

		und Abmessung von Abstellplätzen. Gemäss der VSS-Norm 40 291 sollen Einzelgaragen an öffentlichen Strassen einen Vorplatz aufweisen, auf dem ein Fahrzeug abgestellt und gleichzeitig das Tor geöffnet werden kann, ohne dass der öffentliche Verkehrsraum beansprucht wird. In Ausnahmefällen, insbesondere aus Gründen des Ortsbildes oder an Strassen mit geringem Verkehrsaufkommen, kann von dieser Regel abgewichen werden. Beide Voraussetzungen für eine Abweichung sind vorliegend gegeben. Das Ortsbild-Inventar schlägt zur Verbesserung des Ortsbilds sogar explizit vor, die Poststrasse mit Ersatz- und Ergänzungsbauten auf Strassengrenze als Gasse auszubilden.
4.8	Mit dem GP seien auch Liftüberbauten anstelle von nur kleineren, technisch unumgänglichen Aufbauten zulässig.	Art. 10 Abs. 5 der GP-Vorschriften bestimmt, dass technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftüberbauten, Rückkühler und dergleichen die Höhenkoten für Gebäude überschreiten dürfen. Zudem sind solche technischen Aufbauten zusammenzufassen und gut zu integrieren. Nach Regelbauweise existiert keine Regelung zu technisch bedingten Aufbauten. Diese sind grundsätzlich zulässig. Die Bestimmung im GP stellt also eine erhöhte Anforderung dar. Die Bestimmung in Art. 22 Abs. 6 BZO, worauf sich der Einwendende in seiner Argumentation vermutlich bezieht, gilt für Flachdächer von Dachgeschossen, ist für das Bauvorhaben also nicht relevant.
4.9	Die im Grundbuch festgehaltenen Näherbaurechte würden trotz einer im Verhältnis zur Regelbauweise massiv erhöhter Bauweise beibehalten.	Mit dem GP werden sämtliche gegenüber den Grundeigentümern der Nachbargrundstücke geltenden Rechte und Pflichten respektiert.
4.10	Den Vorteilen des Bauherrn stehe auf Seiten der Gemeinde kein Mehrwert entgegen.	Als Mehrwert zuhanden der Öffentlichkeit leistet die Bauherrschaft einen finanziellen Beitrag an die vorgesehene Umgestaltung des Marktplatzes und die Aufwertung der Verbindung zum See im Rahmen des Masterplans Historisches Küsnacht Bahnhof-Schiffsstation. Dieser Ausgleich des planerischen Mehrwerts wird in einer separaten Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde Küsnacht geregelt.
4.11	Es sei nicht korrekt, dass an die Einbettung in die Umgebung gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt würden. Die Bauten, Anlagen und Aussenräume seien schon gemäss Art. 5 BZO so zu gestalten, dass der typische Charakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.	Die Bauherrschaft teilt diese Ansicht des Einwendenden nicht. Die Anforderungen an die Einbettung in die Umgebung und an die Qualität der Bauten und Aussenräume ist gegenüber den generellen Vorschriften für Kernzonen deutlich erhöht. Die Bestimmungen werden gegenüber der Regelbauweise teilweise präzisiert und teilweise geändert. Den mit dem GP

	Der Zwang zur Realisierung von filigranen Flachdächern und die Ausbildung des Erdgeschosses mit Fassadenverkleidung aus Naturstein stelle ebenfalls keine erhöhte Anforderung dar. Das Flachdach sei gemäss BZO in der Kernzone 3 ebengerade nicht vorgesehen, weshalb es sich hier vielmehr um eine gegenüber der Regelbauweise reduzierte Anforderung handelt.	verbundenen Vorteilen stehen auch zahlreiche Einschränkungen und Konzessionen gegenüber.
4.12	Die Gemeinde dürfe den Anteil des Marktplatzes, der im Planungsperimeter liegt aufgrund des bestehenden Dienstbarkeitsvertrages ohnehin selbständig gestalten. Zudem befinde sich der öffentliche Marktplatz bis zur Grundstücksgrenze der Bauherrschaft bereits in der Zone 8b mit Gestaltungsplanpflicht.	In Bezug auf den Marktplatz stellen die Bestimmungen im GP tatsächlich keine grundsätzliche Veränderung dar. Es stimmt, dass sich der grösste Teil des Marktplatzes in einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht befindet.
5	Einwendung B	
5.1	Wir stehen dem privaten Gestaltungsplan negativ gegenüber und sehen keinen Mehrwert für die Gemeinde, sondern einen Minderwert an Attraktivität als Einkaufsort und Dorfzentrum sowie im sozialen Dorfleben.	Die Bauherrschaft sieht das mit dem GP ermöglichte Projekt als Mehrwert für Küsnacht und hält deshalb an der Planung fest.
5.2	Durch die Neugestaltung der Liegenschaft verliert ein traditionelles Fachgeschäft (die Papeterie Köhler) seinen Standort. Wenn die Papeterie Köhler aus Küsnacht verschwinden würde, würde ein wichtiges, lokales Geschäft für Schreibwaren, Büroartikel, Spielwaren, Geschenken und vielem mehr verloren gehen, das auch zur Erhaltung des Dorflebens beiträgt. Auch Arbeits- und Ausbildungsplätze gingen dadurch verloren.	Durch den GP wird die langfristige Sicherung als Gewerbestandort im Erdgeschoss erst ermöglicht – Nach Regelbauweise wäre auch eine reine Wohnüberbauung möglich. Die Bauherrschaft schätzt den aktuellen Mieter der Gewerbeliegenschaft und sieht die beschriebene Bedeutung des Unternehmens für die Gemeinde Küsnacht. Die Situation ist allerdings zu vereinfacht dargestellt. Die mit dem Gestaltungsplan mögliche bauliche Entwicklung gilt es realistischerweise mit der möglichen baulichen Entwicklung nach Regelbauweise zu vergleichen, nicht mit dem Status Quo ohne jegliche Veränderung. Der Fortbestand des Geschäfts wäre weder im Bestand ohne bauliche Veränderung noch mit einer Neubebauung nach Regelbauweise gesichert. Im GP ist hingegen verbindlich gesichert, dass das Erdgeschoss am Marktplatz auch künftig für einen Gewerbebetrieb zur Verfügung stellt.
5.3	Mit einer Verringerung der Verkaufsfläche leidet generell die Qualität der Bahnhofstrasse als Flanier- und Einkaufsort. Das Verschwinden eines Publikums-Magneten an dieser prominenten Lage könnte zu einer Verödung der Bahnhofstrasse führen.	Eine Verödung der Bahnhofstrasse liegt selbstverständlich nicht im Interesse der Bauherrschaft. Mit der geplanten Investition in die Liegenschaft zeigt die Bauherrschaft vielmehr, dass sie an die Bahnhofstrasse Küsnacht als qualitätsvollen Standort glaubt.
5.4	Mit dem Projekt würde über Jahre eine grosse Baustelle an einem wichtigen Knotenpunkt von Bahn, Bus und Fussgänger entstehen.	Eine Baustelle bringt Unannehmlichkeiten mit sich. Daraus zu schliessen, dass an zentralen und wichtigen Lagen nicht mehr gebaut werden darf, würde das Bauen ausgerechnet da verhindern, wo es am dringendsten ist.

		Durch das Konzept des Weiterbaus auf dem Bestand anstelle eines kompletten Ersatzneubaus, wird die Bauzeit zudem erheblich verkürzt. Das vorgesehene Überbauungskonzept ist jedoch nur auf Basis eines GPs realisierbar.
5.5	Der im Gestaltungsplan erwähnte Modernist verliert seinen ursprünglichen Charakter und verändert mit den neuen Stockwerken die Bahnhofsgegend optisch sehr stark Die vom Gemeinderat gewünschte Attraktivitätssteigerung der Gegend und Neugestaltung der Allee zum Restaurant Sonne wird beeinträchtigt, wenn nicht sogar durch einen massigen Baukörper blockiert.	Die Bauherrschaft sieht die Aufstockung und Ergänzung des bestehenden Postgebäudes mit Erhalt der charakteristischen Merkmale und teilweisem Erhalt der Bausubstanz als wertvollen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers. Das Projekt fügt sich gut ein in die vorgesehene Umgestaltung der historischen Achse Bahnhof-Schiffstation und unterstützt diese mit einem finanziellen Beitrag.
5.6	Mit der Baueingabe werden Einsprachen von Nachbarn zu erwarten sein, welche sich über Jahre hinziehen können und auf allen Seiten Rechtsunsicherheiten mit sich bringen.	Bauen bringt diese unumgängliche Rechtsunsicherheit leider mit sich. Verzögerungen wären auch mit einer Baueingabe nach Regelbauweise möglich.
5.7	Durch den Schattenfall auf dem Vorplatz würde dieser weniger attraktiv und nicht mehr zum Verweilen einladen.	Das höhere Gebäude wird unbestrittenermassen mehr Schatten auf den Marktplatz werfen. Aufgrund der Klimaerwärmung gewinnen jedoch schattige Aussenräume zunehmend an Bedeutung und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Bereits heute wird die angenehme Beschattung durch die Platanen auf dem Marktplatz sehr geschätzt.
5.8	An dieser Zentrums-lage stehen nur Satteldächer. Somit stellt sich die Frage, ob ein Flachdach überhaupt bewilligt werden kann, da der Charakter der Bahnhofstrasse stark verändert würde.	In der Umgebung des Planungsgebiets stehen sehr wohl zahlreiche Gebäude mit Flachdächern: ▪ Bahnhofstrasse 1 (Bahnhof SBB) ▪ Kohlrainstrasse 10 (Geschäftsgebäude) ▪ Kohlrainstrasse 16 (Postgebäude) ▪ Zürichstrasse 143 (Wohn- und Geschäftsgebäude mit UBS-Filiale) ▪ Zürichstrasse 147/149 sowie Florastrasse 8 (Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Migros-Supermarkt) ▪ Dorfstrasse 16 (Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Coop-Supermarkt) Auch das bestehende Gebäude im Planungsgebiet selbst hat bereits ein Flachdach. Die neuen Bauten sollen mit Flachdächern gedeckt werden, die in Anlehnung an das bestehende Dach zu gestalten sind und sich gut in die umgebende Dachlandschaft einfügen. Damit soll eben gerade der Charakter der Bahnhofstrasse erhalten werden.
6	Einwendung C	
6.1	Das Private Umgestaltungsprojekt, dass vor allem die Papeterie Köhler betrifft, finden wir aus diversen Gründen negativ:	Die Bauherrschaft verweist auf die Erwägungen zur vorangehenden Einwendung B (namentlich zu den Punkten 5.2, 5.3 und 5.4). Die Bauherrschaft schätzt den vorhandenen Nutzungsmix in der Nachbarschaft und glaubt an die

	▪ Viele unserer Kunden verbringen Wartezeiten bei der Papeterie Köhler oder (früher) bei der Bäckerei Kägi. ▪ Das Verschwinden eines Publikums-Magneten an dieser prominenten Lage könnte zu einer Verödung der Bahnhofstrasse führen ▪ Um unser Geschäft waren in den letzten Monaten permanent Baustellen und Sperren. Das würde mit dem Projekt bestimmt nicht weniger.	Bahnhofstrasse Küsnacht als qualitätvollen Standort. Eine Verödung der Bahnhofstrasse liegt selbstverständlich nicht in ihrem Interesse. Temporäre Unannehmlichkeiten aufgrund der Bauarbeiten sind unumgänglich – diese wären jedoch auch bei einem Neubau nach Regelbauweise zu erwarten. Die Bauherrschaft hält an der Planung fest.
--	--	--

5. Würdigung

5.1 Abweichungen von der Regelbauweise

Zusammenfassend werden die Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen des Privaten Gestaltungsplans «Am Marktplatz» aufgezeigt:

Erhöhte Anforderung, Qualitätsvorgaben und Richtprojekt

Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten. Im GP sind verbindliche Vorgaben zur ortsbaulichen und architektonischen Qualität vorgeschrieben. Ein Richtprojekt zeigt diese besonderen Qualitäten auf und dient als Grundlage für die spätere Beurteilung von Baugesuchen.

Erhalt der vorhandenen Bausubstanz

Der GP gibt vor, dass die vorhandene Bausubstanz in den Baubereichen B1 und B2 soweit als möglich zu erhalten sei. Nach Regelbauweise gelten keine diesbezüglichen Bestimmungen.

Gebäudelänge und Gebäudebreite

Der GP definiert Baubereiche, in denen Hauptgebäude erstellt werden dürfen. Mit dieser Regelung beträgt...

- bei Beurteilung als offene Überbauung: die maximale Gebäudelänge des gesamten Gebäudekomplexes 29 m (statt 25 m) und die maximale Gebäudebreite 26.70 m (statt 14 m).
- bei Beurteilung als geschlossene Überbauung: im Baubereich B1/B2 die maximale Gebäudebreite 16.10 m (statt 14 m).

Einschränkungen von Gebäudevorsprüngen

Gebäudevorsprünge dürfen die Fassaden um maximal 1 m überragen, Dachvorsprünge und Vordächer um maximal 1.50 m. Nach Regelbauweise wären auch deutlich grössere Gebäudevorsprünge zulässig.

Flachdächer statt Schrägdächer

Mit dem GP sind nur Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer zulässig. Dies steht im Widerspruch zur generellen Vorschrift, dass in Kernzonen für Hauptgebäude nur beidseitig geneigte Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung zulässig sind.

Die Dächer sind in Anlehnung an das Dach des bestehenden Postgebäudes sorgfältig zu gestalten und müssen sich gut in die umgebende Dachlandschaft einfügen. Flachdächer sind zur ökologischen Aufwertung und positiven Beeinflussung des Lokalklimas zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden.

Höhe und Anzahl der Geschosse

Die Höhe der Gebäude wird im GP mittels absoluten Höhenkoten in m ü. M. festgelegt. Statt einer Gebäudehöhe von 9 m nach Regelbauweise (ergibt eine Firsthöhe des Satteldachs von rund 15 m) werden damit Gebäudehöhen von maximal 16.8 m (Baubereich B) bzw. 12.8 m (Baubereich P) gestattet. Die maximale Höhenkote im GP (429 m ü. M.) liegt dennoch nur unwesentlich höher als ein First nach Regelbauweise sein dürfte.

Die Anzahl der Geschosse ist frei. Innerhalb des mit den Höhenkoten vorgegebenen Rahmens können in den Baubereichen B1 und P vier Vollgeschosse erstellt werden (statt drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss).

Sicherung der Gewerbefläche am Marktplatz

Im Erdgeschoss am Marktplatz ist Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Regelbauweise würde in der Kernzone auch reine Wohnbauten zulassen. Der GP sichert damit Gewerbeflächen an zentraler Lage.

Aussenraum

Der GP definiert für drei unterschiedliche Aussenraumbereiche spezifische Bestimmungen. Er präzisiert damit die generellen Anforderungen an die Aussenraumgestaltung in Kernzonen nach Regelbauweise. Der Gartenbereich ist mehrheitlich als ökologisch wertvolle Grünfläche oder zumindest sickerfähig zu erstellen.

Aufwertung des Marktplatzes

Der Aussenraum auf der Bahnhofseite ist als Teil des öffentlich nutzbaren Marktplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Gestaltung und Ausstattung müssen sich in die von der Gemeinde vorgegebene Gesamtgestaltung einfügen.

Als besonderen Mehrwert zuhanden der Öffentlichkeit, verpflichtet sich die Bauherrschaft in einer separaten Vereinbarung mit der Gemeinde Küsnacht einen finanziellen Beitrag an die vorgesehene Umgestaltung des Marktplatzes und die Aufwertung der Verbindung zum See im Rahmen des Masterplans Historisches Küsnacht Bahnhof–Schiffsstation zu leisten.

Aufwertung der Poststrasse

Die Bebauung im Stil von Reihenhäusern entlang der Poststrasse unterstützt den Gasencharakter im Sinne der Vorgaben im Ortsbild-Inventar. Die Poststrasse wird durch die Adressbildung und die künftige Belebung bis hinunter auf Strassenniveau deutlich aufgewertet.

Weniger Abstellplätze für Autos, mehr Abstellplätze für Velos und Motorräder

Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze darf gegenüber dem Normbedarf reduziert werden. Für Motorrad- und Velo-Abstellplätze gelten im Gegenzug Minimalvorgaben, die nach Regelbauweise nicht existieren. Der GP leistet damit einen Beitrag zum notwendigen Wandel im Mobilitätsverhalten.

5.2 Fazit

Der Private Gestaltungsplan «Am Marktplatz» schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung einer hochwertigen Überbauung zwischen Marktplatz und Poststrasse in Küsnacht. Mit der Überbauung wird ein Gebiet an zentraler Lage im Ortskern von Küsnacht qualitativ nachverdichtet. Die besonderen Qualitäten des Projekts und die Vorteile für die Öffentlichkeit in Form eines aufgewerteten Marktplatzes werden verbindlich gesichert.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben. Er präzisiert die Grundzonierung in geeigneter Weise und lässt einen angemessenen Projektierungsspielraum.

Anhang:

- Lärmberechnung Strassenlärm & Schienenlärm, durable Planung und Beratung GmbH Zürich, 23.04.2021