küsnacht

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

Fassung zuhanden Gemeindeversammlung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31003 – 11.3.2026

Auftraggeberin	Gemeinde Küsnacht
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Michael Camenzind, Laura Wiederkehr
Titelbild	Satellitenbild Küsnacht (Google Maps)

Inhalt

1 TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG 4
1.1 Anlass 4
1.2 Grundsätze zur Teilrevision 5
1.3 Planungsablauf 6
1.4 Anhörung und öffentliche Auflage 7
1.5 Berichtinhalt 7
1.6 Von der Revision ausgeklammerte Inhalte 8

2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 9
2.1 Nationale Planungsinstrumente 9
2.2 Kantonale Planungsinstrumente 9
2.3 Regionale Planungsinstrumente 10
2.4 Kommunale Planungsinstrumente 12
2.5 Bevölkerungsentwicklung und Wachstumsprognose 14

3 STRUKTURANALYSE 15
3.1 Einleitung 15
3.2 Strukturmerkmale 15
3.3 Indizien für Strukturveränderung 21

4 ANPASSUNGEN AUFGRUND ÜBERGEORDNETER VORGABEN 22
4.1 Neue Messweisen und Baubegriffe (IVHB) 22
4.2 Mehrwertabgabe 31
4.3 Klimaanpassung und Siedlungsökologie 35

5 WEITERE ANPASSUNGEN IN DER BZO 40
5.1 Aufgehobene Bestimmungen 40
5.2 Zonenordnung 42
5.3 Kernzonen 42
5.4 Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse 43
5.5 Wohnzone 44
5.6 Gewerbezonen 50
5.7 Zone für öffentliche Bauten 50
5.8 Erholungszonen 50
5.9 Ergänzende Vorschriften 51
5.10 Weitere Festlegungen 52
5.11 Wegleitung 52

6 AUFHEBUNG GEWÄSSERABSTANDSLINIEN 53
7 ANPASSUNG ZONENPLAN 57
8 AUSWIRKUNGEN DER REVISION 59
8.1 Gemeindeentwicklung 59
8.2 Umwelt 60
8.3 Lärm 61
8.4 Finanzen 65
8.5 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben 66

9 MITWIRKUNG 66
10 FAZIT 66

1 TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

1.1 Anlass

Teilrevision Nutzungsplanung

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss vom 16. August 2023 die Teilrevision der Nutzungsplanung gestartet.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen der Teilrevision werden die neuen übergeordneten Vorgaben umgesetzt. Dazu zählen die neuen Messweisen und Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe (MAG) und die Umsetzung der Anforderungen an Klimaanpassung und Siedlungsökologie gemäss der PBG-Revision zum Thema Klima. Zudem wird die Nutzungsplanung mit den behördenverbindlichen Festlegungen im regionalen Richtplan Pfannenstil abgeglichen.

Weitere Neuerungen in der BZO

Grundsätzlich soll nur dort eine Regelung getroffen werden, wo auch ein dringender Handlungsbedarf besteht. Insgesamt soll die Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Anwendung vereinfacht werden. Erfahrungen aus dem Vollzug fliessen in die Teilrevision ein und nicht notwendige Bestimmungen werden gestrichen, um die BZO auf das Wesentliche und Notwendige zu reduzieren. Gleichzeitig wird angestrebt, Regelungen zu verankern, die zu einer qualitätsorientierten Entwicklung der Gemeinde beitragen und das Bauen im Bestand fördern.

Wichtige Neuerungen sind:

- Das Weiterbauen im Bestand soll gefördert werden, indem im Rahmen von Sonderbauvorschriften spezifische Erleichterungen eingeführt werden.
- Ebenso soll der preisgünstige Wohnraum mittels Sonderbauvorschriften gefördert werden.
- Die Regelung zur Erstellung von Abstellplätzen wird flexibilisiert, indem in Abhängigkeit der ÖV-Güteklasse die Anzahl erforderlicher Abstellplätze abgemindert werden kann.
- Das anrechenbare Untergeschoss wird aufgrund der IVHB-Messweise aufgehoben und stattdessen in den Wohnzonen ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Die zulässigen Höhen für Neubauten in den Wohnzonen bleiben jedoch unverändert.

Zonenplan / Gewässerabstandslinien

Der Zonenplan wird lediglich punktuell angepasst. Es werden weder Einzonungen noch Aufzonungen vorgenommen. Da innerhalb der Bauzonen die bundesrechtlichen Gewässerräume bereits rechtskräftig festgelegt sind, werden die bestehenden Gewässerabstandslinien formell aufgehoben.

1.2 Grundsätze zur Teilrevision

Zu Beginn der Teilrevision wurden durch den Gemeinderat die nachfolgenden Grundsätze festgelegt. Die Erarbeitung der Teilrevision wurde auf diese Ziele ausgerichtet.

Planungsziele sind konzeptionelle Basis

Die Planungsziele 2019 sind die konzeptionelle Basis für die Teilrevision der Nutzungsplanung. Im Fokus steht eine qualitätsorientierte Entwicklung, welche der Identität von Küsnacht Rechnung trägt.

BZO von altem Ballast befreien und neue Themen mit Blick in die Zukunft implementieren

Die heutige BZO ist über die Jahre gewachsen. Die BZO wird unter dem Gesichtspunkt des Vollzugs geschärft, wo möglich entschlackt und neu strukturiert. Bewährte Bestimmungen werden beibehalten. Mit Blick in die Zukunft sind neue Themen zu verankern. Dazu zählen das Weiterbauen im Bestand sowie die klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Keine Einzonungen

Die heutigen Zonenplankapazitäten sind ausreichend, um die kantonalen Wachstumsvorgaben erfüllen zu können. Einzonungen aufgrund der kantonalen Vorgaben sind nicht vorgesehen.

Keine Aufzonungen

Die heutige Zonierung mittels feinteiliger Dichtestufen wird beibehalten. Die Bauzonen werden nicht aufgezont. Zu prüfen sind Anreizsysteme in Form eines Nutzungsbonus, mit dem das Weiterbauen im Bestand gefördert wird.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung sowie Freiraumqualität und -quantität sind wichtige neue Aspekte der Revision

Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind insbesondere mit Blick auf die künftigen Anforderungen eines klimaangepassten Siedlungsbaus zu justieren.

Preisgünstiges Wohnen

Preisgünstiger Wohnraum soll gefördert werden. Es sind geeignete Massnahmen zu prüfen (z.B. Bonus für Genossenschaften).

Neue kantonale Messweisen (IVHB) ausgewogen umsetzen

Die neuen kantonalen Messweisen werden in der BZO nach dem Grundsatz umgesetzt, dass negative Auswirkungen auf die Nachbarschaftsverhältnisse zu vermeiden sind.

Die Umrechnung von der bisherigen Gebäudehöhe auf die neue Fassadenhöhe erfolgt ohne Korrekturfaktor. Da künftig auf die Dachkonstruktion und nicht mehr auf die Dachhaut (Ziegel) gemessen wird, kann künftig rund 0.30 m höher gebaut werden, als heute möglich ist.

1.3 Planungsablauf

Arbeitsschritte

Die Erarbeitung der Revisionsvorlage erfolgte durch ein kleines Kernteam mit Vertretern des Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung. Das Kernteam wurde durch ein Begleitgremium (Baukommission/ Fachbeirat Ortsbild- und Denkmalschutz) unterstützt, mit welchem die bestehenden Regelungen und die Revisionsentwürfe diskutiert wurden. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Ablauf der Revision bis zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Januar 2024 – April 2025	Entwurf Revisionsvorlage
7. Mai 2025	Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
23. Juni 2025	Öffentliche Informationsveranstaltung
15. Mai – 14. Juli 2025	Start und Ende der öffentlichen Auflage (Mitwirkung gemäss § 7 PBG). Gleichzeitig wurden die Änderungen in der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die Planungsregion Pfannenstil und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen.
Bis Ende 2025	Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen beziehungsweise Stellungnahmen
1. Quartal 2026	Bereinigung der Revision aufgrund der Eingaben. Zu den Einwendungen wurde ein separater Bericht verfasst.
18. März 2026	Verabschiedung der bereinigten Revision durch den Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
22. Juni 2026	Gemeindeversammlung
Ende August 2026	Bereinigung aufgrund von Änderungsbeschlüssen der Gemeindeversammlung. Start Genehmigungsverfahren.
4. Quartal 2026	Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
1. Quartal 2027	Publikation der kantonalen Genehmigung und Eröffnung Rekursfrist während 30 Tagen
2. Quartal 2027	Voraussichtliche Inkraftsetzung

1.4 Anhörung und öffentliche Auflage

Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat am 7. Mai 2025 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startete am 15. Mai 2025 und endete am 14. Juli 2025.

Bericht zur Mitwirkung

Zum Ergebnis der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung gibt der separate Bericht Auskunft. Darin sind die Anträge zusammengefasst und es ist aufgezeigt, in welchen Punkten der Revisionsentwurf der Nutzungsplanung angepasst wurde.

Negative Vorwirkung

Seit der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengeren» Bestimmungen einzuhalten sind.

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBGs und der dazugehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 beurteilt.

1.5 Berichtinhalt

Stellenwert des Planungsberichts

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht anfertigt. Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.6 Von der Revision ausgeklammerte Inhalte

Nicht Gegenstand der Revision

Die Revision des kantonalen Richtplans zu den Weilerzonen und die PBG-Revision zu den Weilerzonen sowie die kantonale Kleinsiedlungsverordnung sind noch nicht rechtskräftig. Die Kleinsiedlungen Chaltenstein und Wiserholz werden gemäss den kantonalen Absichten als Weiler (Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzone gemäss Art. 33 RPV) bezeichnet. Die Kleinsiedlung Chaltenstein ist heute jedoch einer Kernzone zugeteilt. Die Kleinsiedlungen Limberg, Schmalzgrueb und Wangen 1 werden als Kleinsiedlungen innerhalb der Bauzonen bezeichnet, wo künftig weiterhin Kernzonen erlassen werden können. Die Kleinsiedlung Wangen 2 soll gemäss den Plänen der Baudirektion der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass Chaltenstein dem Siedlungsgebiet zugewiesen wird. Bis zur Rechtskraft der neuen kantonalen Bestimmungen gelten für die erwähnten Kleinsiedlungen die kantonalen Übergangsbestimmungen sowie die bisherige BZO.

Folgende Themen werden zudem von der Revision ausgeklammert:

- Der Zonenplan mit Ausnahme der darin bezeichneten Änderungen
- Die Waldabstandslinienpläne

2 GRUNDLAGEN UND RAHMEN-BEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt, indem keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

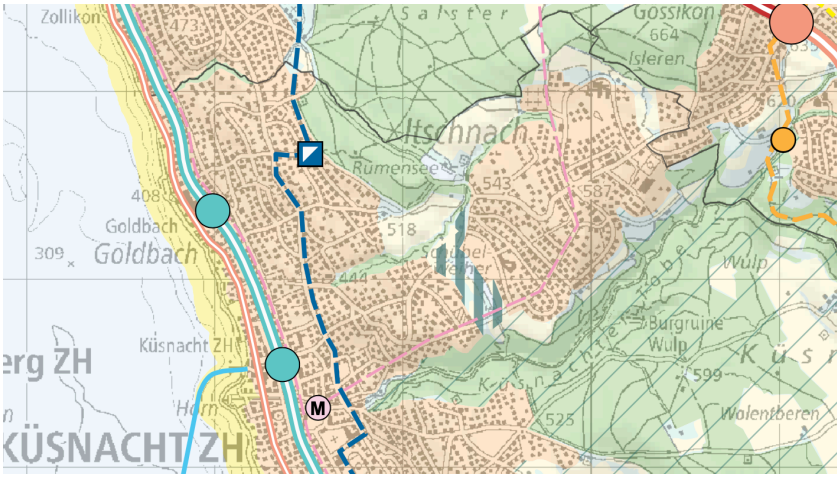
- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- IVS – Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Im Gemeindegebiet von Küsnacht liegen keine Gebiete, die im ISOS, im BLN oder im IVS von nationaler Bedeutung erfasst sind. Diese werden somit durch die Nutzungsplanungsrevision nicht tangiert.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Im Richtplan wird das Siedlungsgebiet und ein landschaftlicher Siedlungstrenngürtel dargestellt. In der Revision sind keine Einzonungen vorgesehen und die Vorgaben werden eingehalten.

Siedlungsgebiet

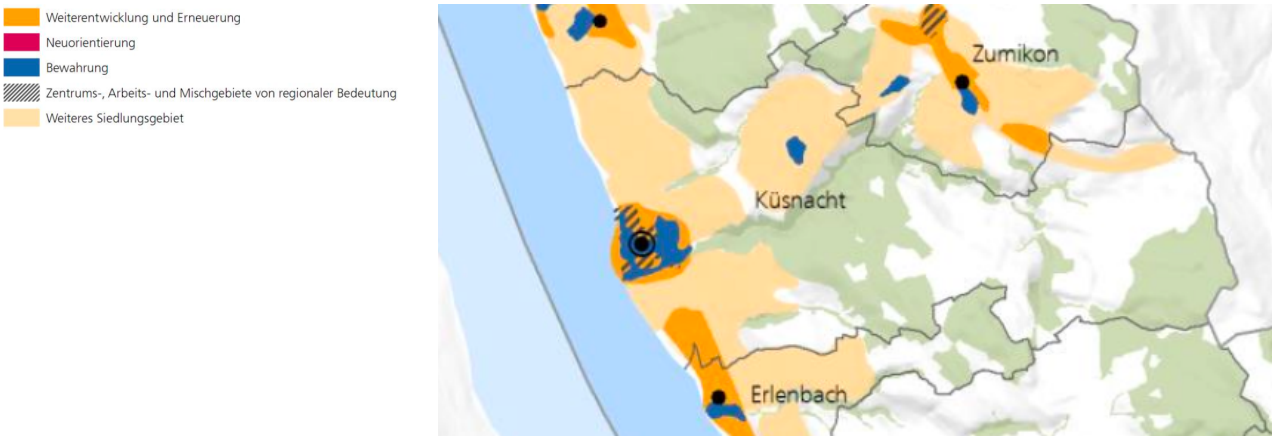


2.3 Regionale Planungsinstrumente

Im regionalen Richtplan Pfannenstil sind ebenfalls Vorgaben für das Gemeindegebiet geregelt.

Gesamtstrategie Siedlung

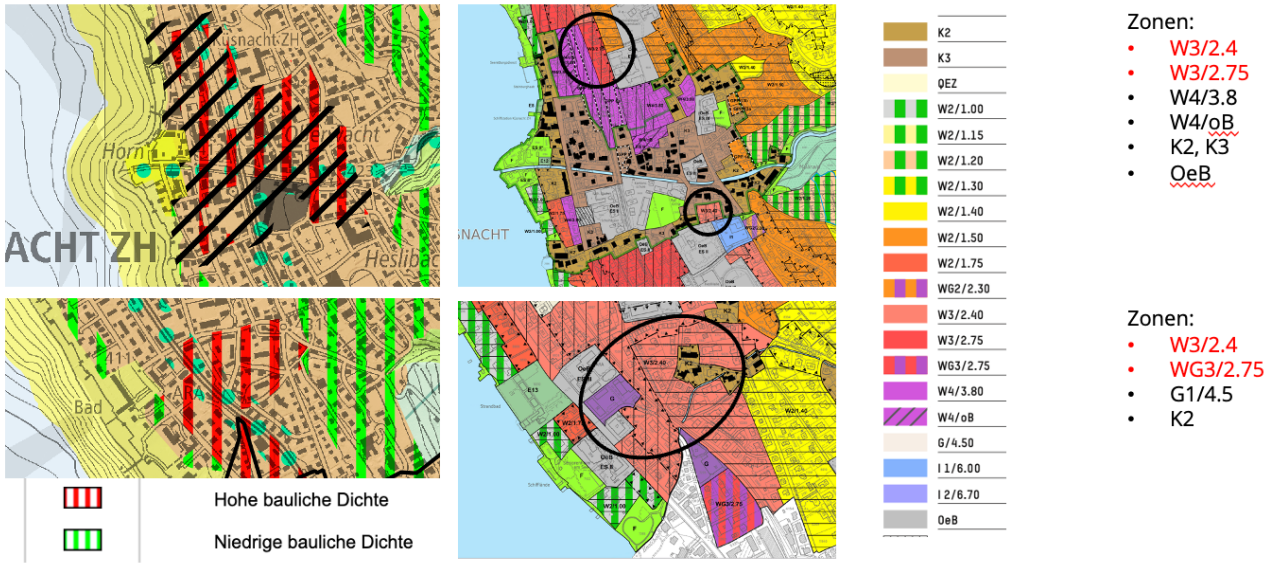
Die Gesamtstrategie gibt grobe Entwicklungsrichtungen vor, welche in Küsnacht grundsätzlich bereits eingehalten werden. Im Dorfzentrum von Küsnacht stehen sowohl Weiterentwicklung und Erneuerung als auch Bewahrung im Vordergrund, was durch die höhergeschossigen Wohnzonen und die Kernzonen abgedeckt wird.



Dichtevorgaben

Der regionale Richtplan definiert Dichtevorgaben, die durch die Gemeinden bei der Bezeichnung der Bauzonen zu beachten sind (vgl. Kap. 2.8 regionaler Richtplantext).

Als Zielwert für eine hohe bauliche Dichte wird im regionalen Richtplan eine Baumassenziffer von 3.0 bis 6.5 m^3/m^2 vorgegeben.



Hohe bauliche Dichte

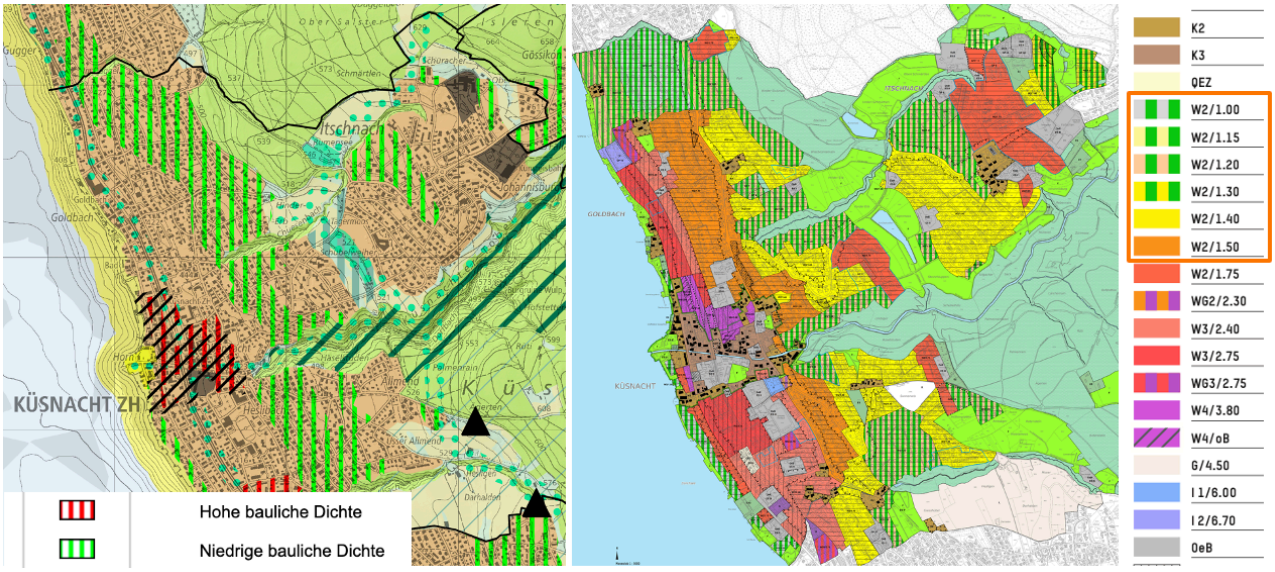
Die regionalen Zielwerte zur baulichen Dichte werden im Küsnachter Zentrum eingehalten. Im Gebiet Heslibach wird die regionale Dichtevorgabe in der W2.40 unter Berücksichtigung der Sonderbauvorschriften sowie des Baumassenzuschlags für Schrägdächer knapp eingehalten. Aufzonungen sind nicht vorgesehen und nicht Gegenstand der laufenden Teilrevision.

Zonierung	BMZ	Bemerkung
Kernzone KA	Keine Vorgabe	Historischer Kern kann dicht bebaut werden. Regionale Vorgabe wird eingehalten.
Kernzone KB	Keine Vorgabe	Historischer Kern kann dicht bebaut werden. Regionale Vorgabe wird eingehalten.
W3.8	3.80	Regionale Vorgabe wird eingehalten.
WoB	Keine Vorgabe	Gebiet kann dicht bebaut werden. Regionale Vorgabe wird eingehalten.
OeB	Keine Vorgabe	Dichte ergibt sich aufgrund des Erfordernisses zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Regionale Vorgabe wird eingehalten.
W2.75 WG2.75	2.75 Hauptgebäude 0.2 Kleinbauten 0.2 Schrägdach 0.275 SBV*	Regionale Vorgabe wird eingehalten.
W2.40	2.40 Hauptgebäude. 0.2 Kleinbauten 0.2 Schrägdach 0.24 SBV*	Regionale Vorgabe wird knapp eingehalten.
G4.50	4.50	Regionale Vorgabe wird eingehalten.

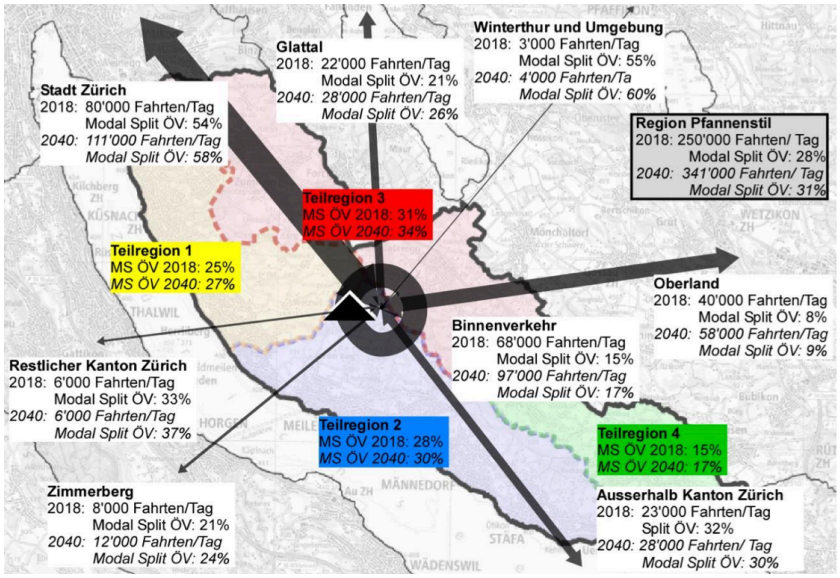
* Neue Sonderbauvorschriften (Art. 20 nBZO)

* Neue Sonderbauvorschriften (Art. 20 nBZO)

Die regionalen Vorgaben zu den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte werden bereits heute eingehalten.



Regionales Gesamtverkehrskonzept Pfannenstil
Modalsplit 2040



Das regionale Gesamtverkehrskonzepts (rGVK) Pfannenstil definiert die Ziele zur künftigen Mobilitätsentwicklung und wurde vom Amt für Mobilität gemeinsam mit der Region Pfannenstil sowie den Gemeinden erarbeitet und im Juni 2023 verabschiedet.

2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Planungsziele 2019

Der Gemeinderat hat am 26. Juni 2019 eine Liste mit kommunalen Planungszielen beschlossen. Diese Planungsziele haben Leitbildcharakter und sind auf die nächsten 15–20 Jahre ausgerichtet.

Gestützt auf die Planungsziele wurde im Gemeinderat und in der Arbeitsgruppe diskutiert, in welchem Rahmen und mit welchen Zielen die BZO zu revidieren ist.

Die Planungsziele sind damit in die Erarbeitung der Revision eingeflossen. Zusammengefasst umfassen die Planungsziele folgende Stossrichtungen:

- Standortattraktivität und Identität erhalten
- Vielfältige attraktive Siedlungsstruktur erhalten
- Soziale und altersmässige Durchmischung fördern
- Baukultur geniesst einen hohen Stellenwert
- Gute Rahmenbedingungen für den Werkplatz schaffen
- Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen
- Den Auswirkungen des Klimawandels mit sinnvollen Massnahmen entgegentreten
- Siedlungsränder gestalten
- Wertvolle Baumbestände schonen und Siedlungsökologie verbessern

Vision 2044

Die Vision 2044 wurde vom Gemeinderat und der Geschäftsleitung in mehreren Workshops erarbeitet. In zwei «Echoräumen» konnten die Bevölkerung sowie Mitarbeitende der Verwaltung den Entwurf des Gemeinderats spiegeln und ihre eigenen Zukunftsvorstellungen für Küsnacht einbringen. Dabei zeigte sich, dass Themen wie bezahlbarer Wohnraum, ein lebendiges Dorf- und Vereinsleben sowie die wertvollen Grün- und Erholungsräume beim Gemeinderat, der Bevölkerung und der Verwaltung gleichermassen wichtige Themen sind.

Die Vision 2044 setzt sich aus drei Entwicklungsschwerpunkten zusammen:

«Lebendig – durchmischt – kulturbegeistert»

Küsnacht ist dank seines breiten Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangebots und den vielfältigen, identitätsstiftenden Ortsteilen ein lebendiger und attraktiver Treffpunkt und bietet Wohnraum für eine soziale und altersmässig durchmischte Bevölkerung. Alteingesessene und neu zugezogene Küsnachterinnen und Küsnachter nehmen aktiv am politischen und gesellschaftlichen Leben teil. Das kulturelle Erbe wird genutzt, um sich als lebendiges und breitgefächertes Kulturzentrum zu positionieren.

«Zukunftsgerichtet – nachhaltig – innovativ»

Küsnacht verfügt über ein innovatives Mobilitätskonzept, welches auf Nachhaltigkeit setzt und dank mutiger und wirkungsvoller Massnahmen bis 2040 das Netto Null-Ziel erreicht. Der stabile Finanzhaushalt ermöglicht eine gute Infrastruktur und der Bildungsort zeichnet sich durch innovative und individualisierte Lernmethoden aus. Der hohe Dienstleistungsstandard der Verwaltung wird dank Digitalisierungsmöglichkeiten weiterentwickelt.

«Dörflich – weltoffen – naturnah»

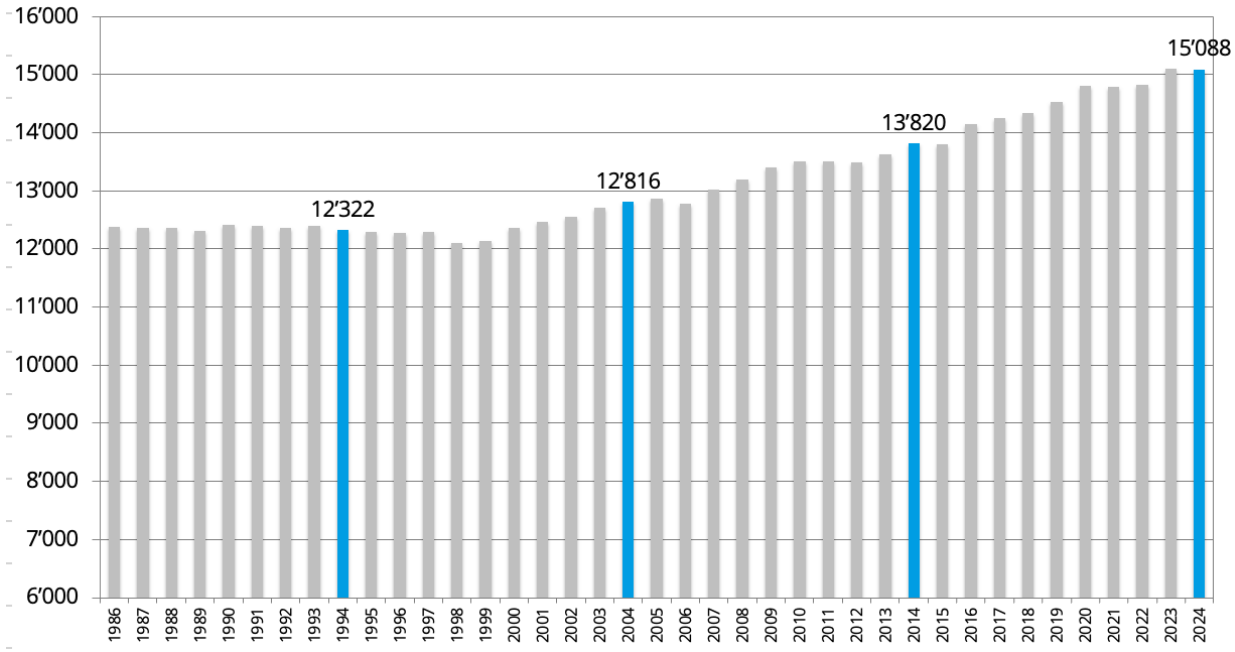
Küsnacht bildet eine vielfältige Gemeinschaft, die einen respektvollen Umgang untereinander pflegt, das Miteinander verschiedener Kulturen, Generationen und Lebensstile fördert und die Integration von Zuziehenden unterstützt und einfordert. Als attraktiver Standort für Handwerks- und Gewerbetreibende wird Küsnacht überregional wahrgenommen. Dennoch schützt Küsnacht seine wertvolle Natur und ermöglicht der Bevölkerung vielfältige Begegnungen und Aktivitäten in seiner Frei-, Grün- und Erholungszone.

2.5 Bevölkerungsentwicklung und Wachstumsprognose

Bevölkerungsentwicklung

Per Dezember 2024 wohnten in der Gemeinde Küsnacht 15'088 Personen. Die Bevölkerung hat in den letzten 20 Jahren stetig, aber moderat zugenommen. Zwischen 2014 und 2024 betrug das Wachstum 1'268 Personen oder 9.2 % (durchschnittlich 127 Personen oder 0.9 % pro Jahr).

Wohnbevölkerung



Einwohnerpotenzial

Gemäss dem kantonalen Datensatz sind im Gemeindegebiet rund 660'000 m^2 Geschossflächenreserven vorhanden, was bei einem mittleren Geschossflächenbedarf pro Person von 72 m^2 einem theoretischen Einwohnerpotenzial von rund 9'000 Personen entspricht (vgl. auch Kapitel 3 «Strukturanalyse»).

Bevölkerungsprognose

- Wird das bisherige Bevölkerungswachstum in die Zukunft extrapoliert (127 Personen pro Jahr), ist im Jahr 2040 mit 2'156 zusätzlichen Personen zu rechnen, was eine Gesamtbevölkerung von 17'244 Personen entspricht.
- Gemäss der aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose wird im Referenzszenario für das Jahr 2040 von einer Wohnbevölkerung von 17'801 Personen ausgegangen.

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

Gemäss oben beschriebener Prognose ist bis ins Jahr 2040 mit einer Zunahme der Wohnbevölkerung in Küsnacht von ca. 2'150 bis 2'700 Personen zu rechnen (Zunahme im Vergleich zum Jahr 2024). Dies kann mit den vorhandenen Reserven aufgenommen werden, auch wenn davon auszugehen ist, dass nicht die kompletten genannten Geschossflächenreserven aktiviert werden können. Es sind somit keine Ein- oder Aufzonungen erforderlich.

3 STRUKTURANALYSE

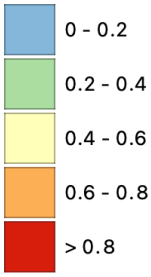
3.1 Einleitung

Ziel der Strukturanalyse

Über eine Analyse der Bauzonen von Küsnacht anhand diverser Kriterien wurde ein Überblick über wichtige Strukturmerkmale aufgearbeitet. Damit können diejenigen Gebiete verortet werden, für die künftig von einer höheren Bautätigkeit ausgegangen werden kann.

3.2 Strukturmerkmale

Ausbaugrad

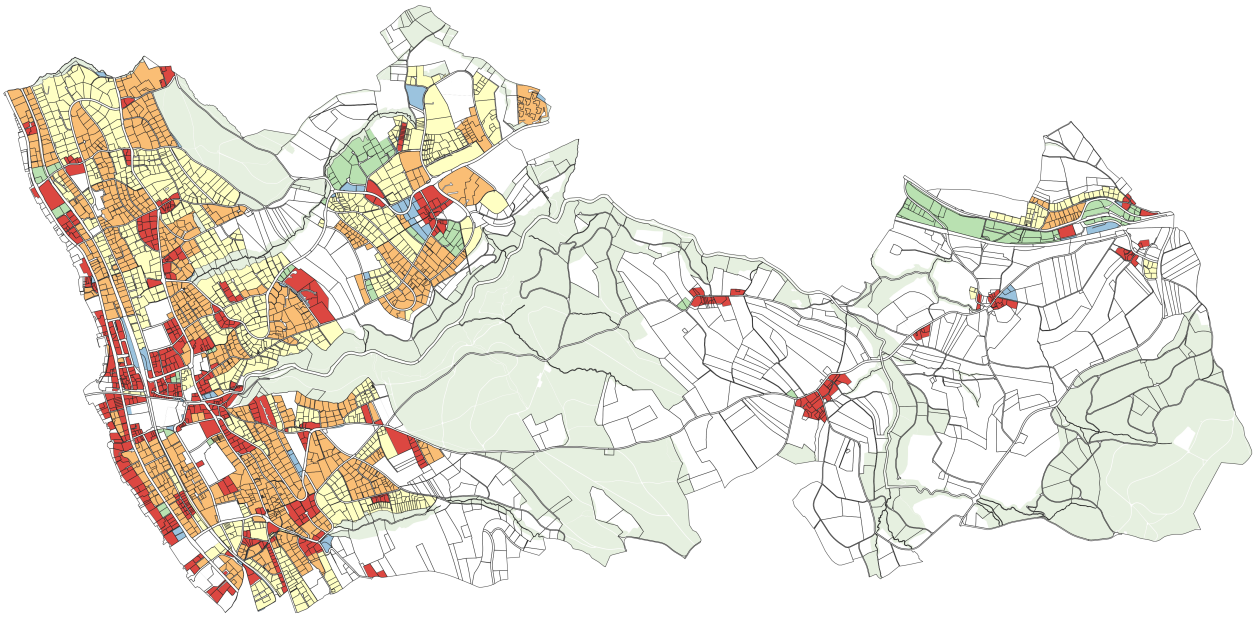


Datenquelle: Datensatz Quartieranalyse, Statistisches Amt Kanton Zürich (GIS-ZH)

Der Ausbaugrad gibt das Verhältnis der gebauten Geschossfläche zur zulässigen Geschossfläche wieder.

Gemäss dem kantonalen Datensatz sind im Untersuchungsperimeter rund 660'000 m^2 Geschossflächenreserven vorhanden, was bei einem mittleren Geschossflächenbedarf pro Person von 72 m^2 einem theoretischen Einwohnerpotenzial von rund 9'000 Personen entspricht.

Die Geschossflächenreserven auf den bereits überbauten Grundstücken sind rund fünfmal höher als auf den noch nicht bebauten Grundstücken (grüne Wiese).

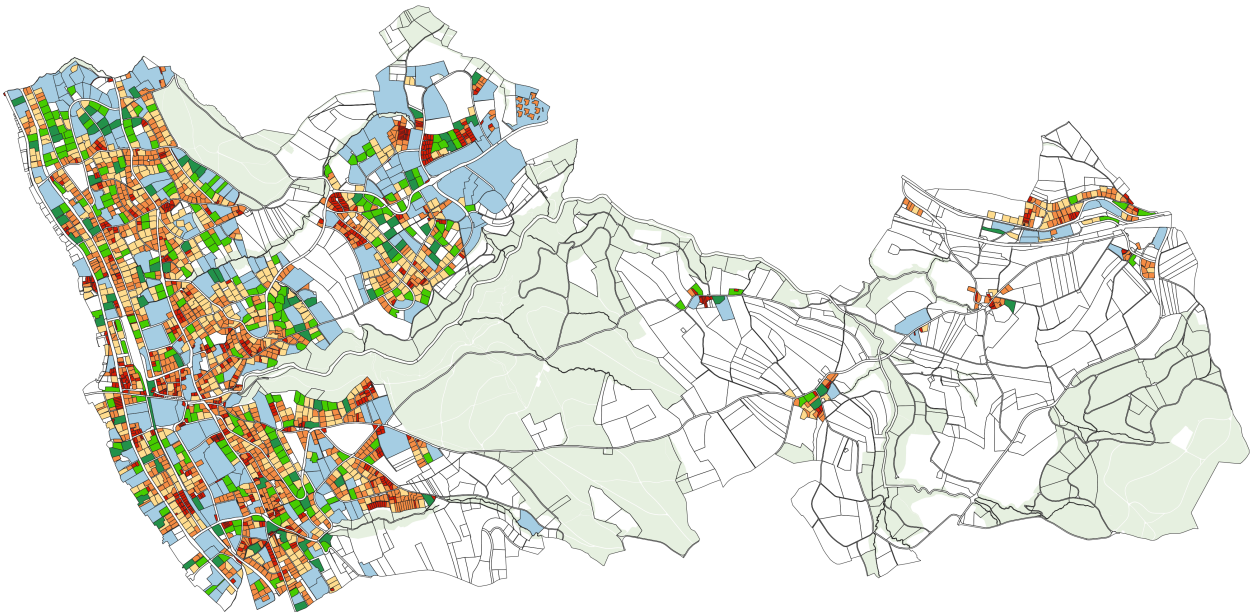


Planerische Beurteilung

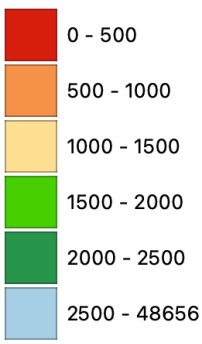
Rechnerisch bestehen sehr hohe Geschossflächenreserven. Diese Reserven werden im Rahmen der Neubautätigkeit aktiviert. Damit etabliert sich in den Quartieren im Quervergleich zur Altbausubstanz eine andere Massstäblichkeit. Aufgrund dieser Nutzungsreserven besteht aus planerischer Sicht kein Anlass, die Dichte in den Quartieren grundlegend zu erhöhen, zumal auch aus politischer Sicht ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt wird. Allerdings sind die tatsächlich vorhandenen Reserven erfahrungsgemäss kleiner als die gemäss kantonalem Datensatz ermittelten. Der theoretische Wert von 9'000 zusätzlichen Einwohnern könnte nur erreicht werden, wenn der Gebäudebestand abgerissen und durch Neubauten ersetzt würde, was ein unrealistisches Szenario ist und nicht angestrebt wird. Vielmehr soll das Bauen im Bestand gefördert werden.

Parzellengrösse

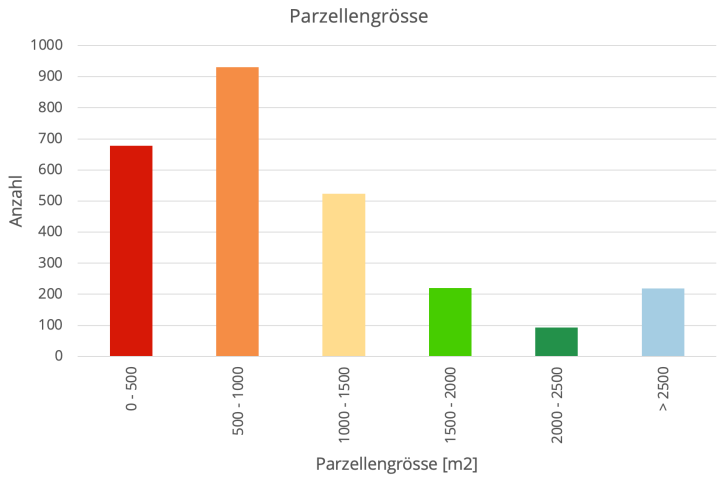
Die nachfolgende Abbildung zeigt die Grösse der Baugrundstücke in Küsnacht. In den Bauzonen sind rund 2'600 Baugrundstücke vorhanden. Rund 60 % dieser Grundstücke sind zwischen 500 und 1000 m^2 gross. Die übrigen 40 % der Grundstücke sind grösser als 1'000 m^2.



Parzellenstruktur



Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung (GIS-ZH)

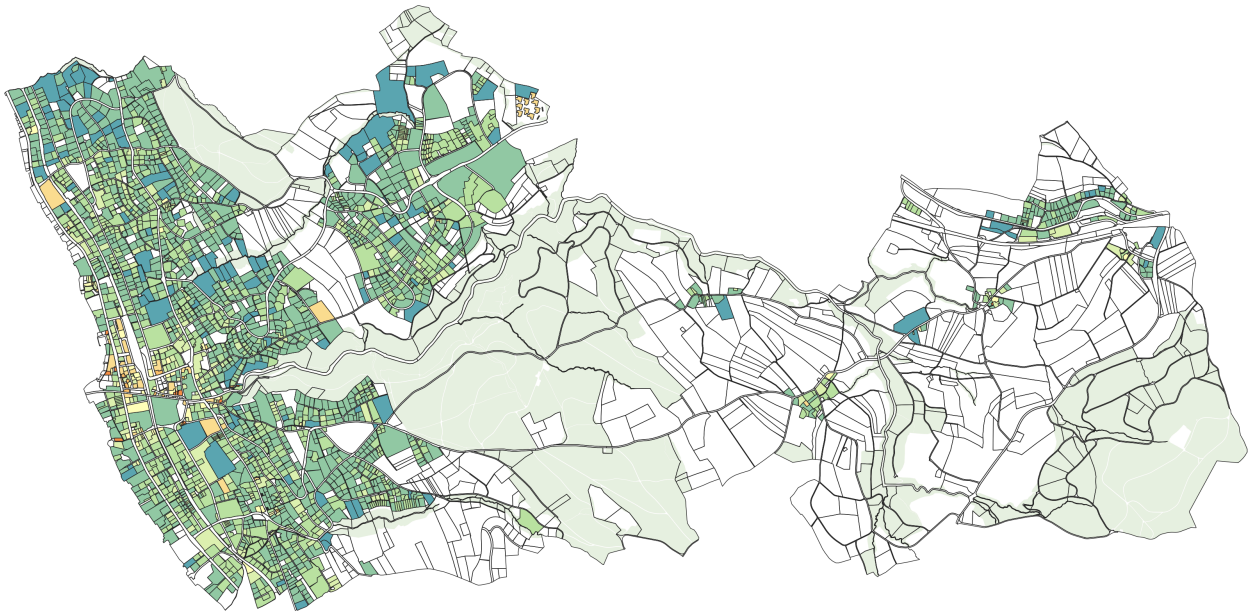


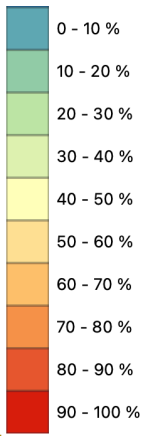
Planerische Beurteilung

Auffallend ist der Anteil der grossen Grundstücke im dichteren Siedlungsgebiet und im Bereich der realisierten Arealüberbauungen (Areale grösser 2'500 m^2). In der Analyse zum Ausdruck kommen auch die Villengrundstücke am Hang mit mehr als 1'500 m^2 Landfläche.

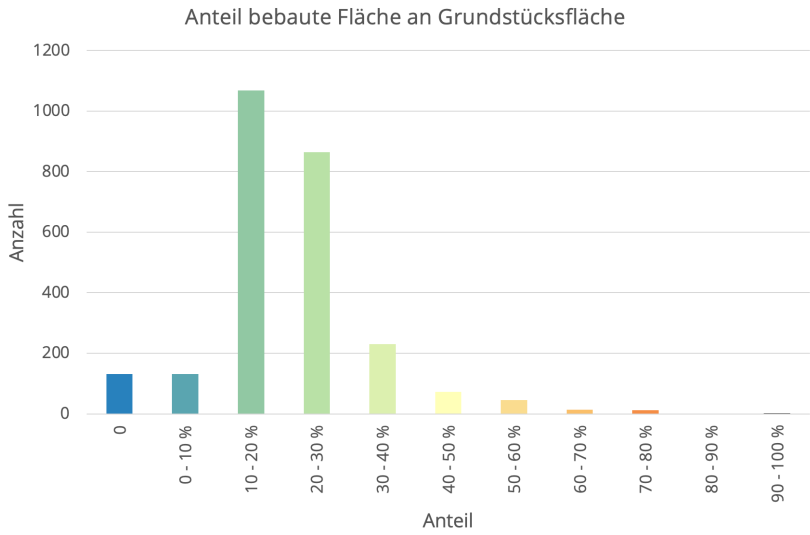
Bebaute Fläche

Die nachfolgende Abbildung zeigt den mit Gebäuden belegte Bereich der Grundstücke (Footprint), was annäherungsweise der planungsrechtlich definierten Überbauungsziffer entspricht. Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung.





Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene Gebäudegrundfläche geteilt durch Grundstücksfläche (GIS-ZH)



Einordnung

Die Erhebung zeigt, dass der überwiegende Teil der Gebäude zwischen 10 % und 30 % der Grundstücksfläche beansprucht.

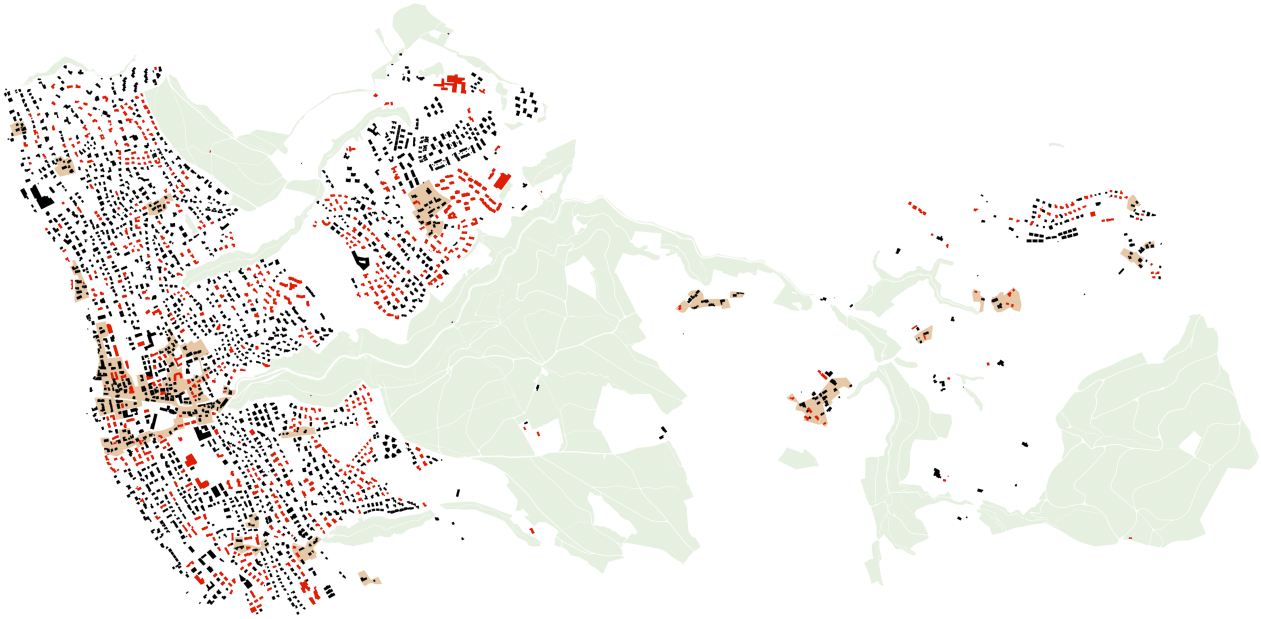
Gebäudealter
Datenquelle: Gebäudebestand im Kanton Zürich nach Gebäudealter (GIS-ZH)

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet. Bei Gebäuden, die vor 1990 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt wurde, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung war das Baujahr, welches in den Daten der Gebäudeversicherung Zürich (GVZ) angegeben ist.

Rot: Baujahr bis 1950
Braun hinterlegt: Kernzone



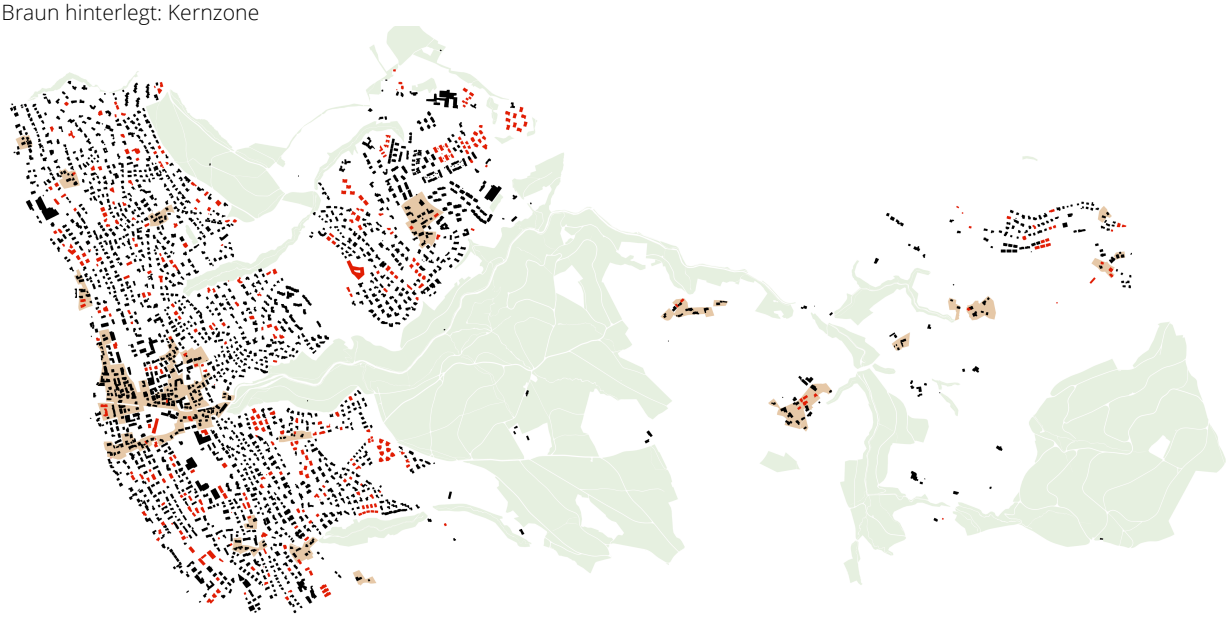
Rot: Baujahr 1951 bis 1975
Braun hinterlegt: Kernzone



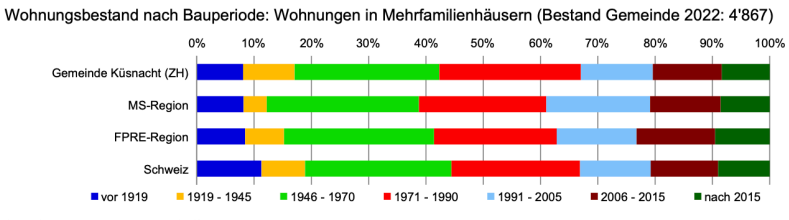
Rot: Baujahr 1976 bis 2000
Braun hinterlegt: Kernzone



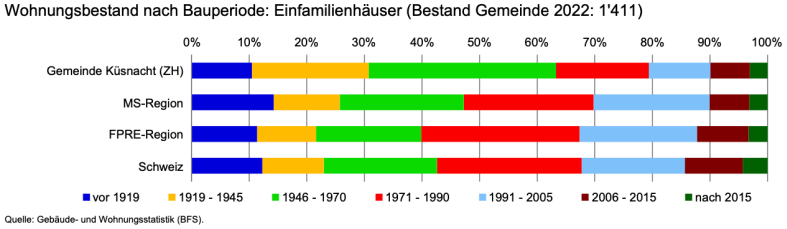
Rot: Baujahr ab 2001
Braun hinterlegt: Kernzone



Wohnungsbestand nach Bauperiode gemäss Gemeindecheck Fahrländer Partner Raumentwicklung



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).

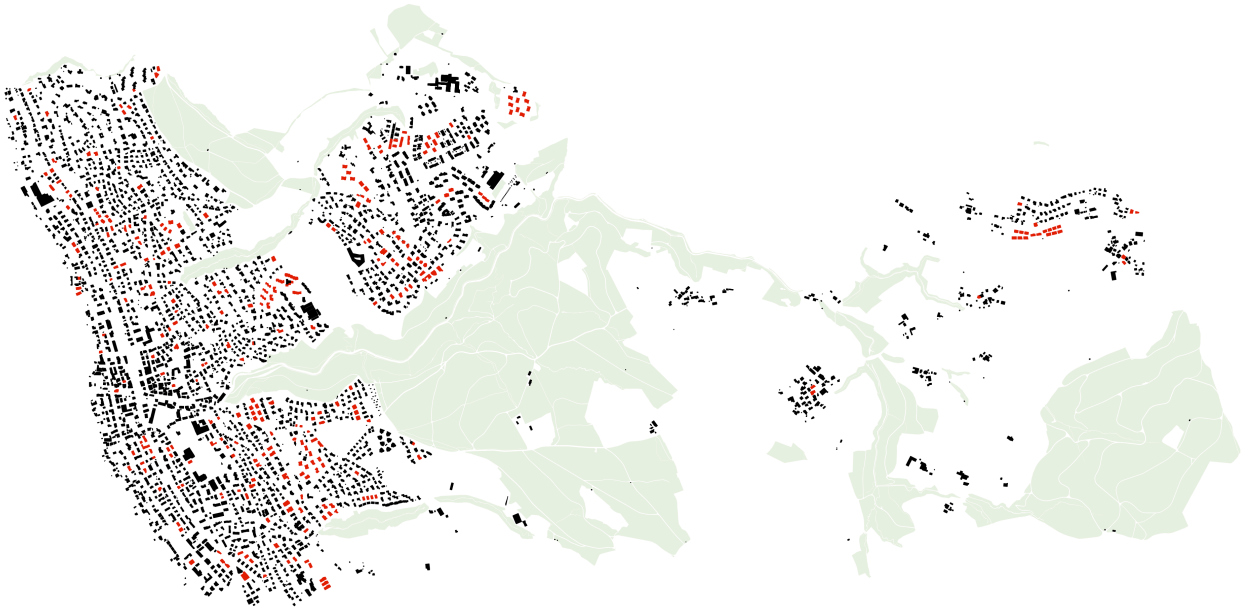
Planerische Beurteilung

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzneubaus stellen. 83 % der Gebäude ausserhalb der Kernzone wurden vor dem Jahr 2000 erstellt. Bei diesen Gebäuden stellt sich in den kommenden Jahren die Frage nach einer Erneuerung. Über 60 % der Einfamilienhäuser wurden vor 1970 erstellt. Der Entscheid, ob ein älteres Gebäude abgerissen und durch einen grösseren Neubau ersetzt wird, hängt massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem vorhandenen Nutzungspotenzial, der Lage im Siedlungsgebiet sowie von der Parzellen- und der Eigentumsstruktur ab. Die neue BZO soll einen Anreiz zum Weiterbauen im Bestand schaffen.

Eigentumsstruktur
Datenquelle: Erfassung Werke am Zürichsee AG

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Grundstücke mit Stockwerkeigentum. Für rund 8 % des Gebäudebestands wurde Stockwerkeigentum begründet.

Rot: Gebäude im Stockwerkeigentum



Planerische Beurteilung

Für Veränderungsprozesse im Siedlungsgebiet ist auch die Eigentumsform ein entscheidender Faktor. Bei Gebäuden im Stockwerkeigentum ist kaum mit grösseren baulichen Veränderungen an der Bausubstanz zu rechnen, die über das Mass der Erneuerung hinausgehen. Es handelt sich um einen «bremsenden Faktor».

3.3 Indizien für Strukturveränderung

Gebiete mit hohem Veränderungsdruck

Der Ausbaugrad der Grundstücke und das Gebäudealter sind Indizien für strukturelle und bauliche Veränderungen. Nachfolgender Plan zeigt die Gebiete mit hohem Veränderungsdruck.

Stockwerkeigentum und Arealüberbauungen wirken hemmend

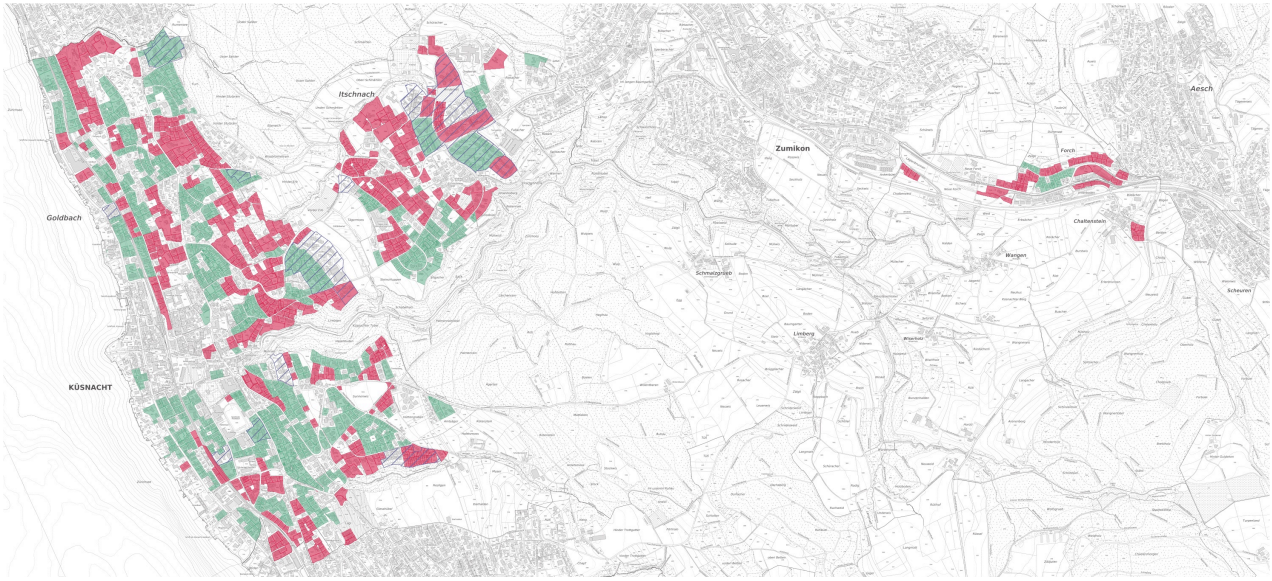
Grundstücke mit Gebäuden im Stockwerkeigentum wurden ausgeschlossen. Zudem sind im Plan die Gebiete mit Arealüberbauungen markiert. Beide Faktoren wirken hemmend auf die Erneuerungsprozess.

Einfluss der Villengrundstücke

Der Veränderungsdruck auf den grossen Villengrundstücken ist sehr klein, denn bei Erneuerung entsteht oft eher ein neues Villengebäude, ohne dass die Einwohnerzahl vergrössert wird. Darum werden die grossen Villengrundstücke ebenfalls ausgeklammert.

Legende

- Hoher Veränderungsdruck: Ausbaugrad < 60%, Baujahr älter als 1995
- Mittlerer Veränderungsdruck: Ausbaugrad 60% - 80%, Baujahr älter als 1995
- Arealüberbauungen



Planerische Beurteilung

Es gibt viele Gebiete mit einem älteren Gebäudebestand und tiefem Ausbaugrad, sowohl in den besten als auch in den weniger guten Lagen.

Diese Gebiete weisen einen relativ hohen Veränderungsdruck auf. Eine Verdichtung wirkt sich auch auf das Quartierbild und die Durchgrünung aus.

Es gilt zusätzlich zu differenzieren:

- Bei niedrigen Dichten deuten grosse Grundstücke auf wenig Veränderungsdruck hin (--> grosse Villengrundstücke).
- Bei hoher Dichte hingegen führen grosse Grundstücke eher zu mehr Veränderungsdruck.

4 ANPASSUNGEN AUFGRUND ÜBERGEORDNETER VORGABEN

4.1 Neue Messweisen und Baubegriffe (IVHB)

Einführung der IVHB-Begriffe

Die Einführung der Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde mit der PBG-Revision vom 1. März 2017 auf kantonaler Stufe in Kraft gesetzt. Seither können die Begriffe in den kommunalen Bauordnungen eingeführt werden.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind insbesondere folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

Hinweis

Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörenden Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

Neuerungen

Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies insbesondere:

- Die Fassadenhöhe bezieht sich neu auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut (Isolation) der Gebäude. Neubauten profitieren daher von einem leicht grösseren Spielraum in der Höhenabmessung in der Grössenordnung von 20 cm bis 30 cm (Mass der Isolation).
- Die Attikageschosse müssen neu nicht mehr innerhalb einer Profillinie von 45° liegen, sondern müssen nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Dies führt zu grösseren Geschossflächen in den Attikageschossen und zu einer anderen Erscheinung der Attikageschosse.
- Die Untergeschosse dürfen im Mittel höchstens 2.5 m über die Fassadenlinie (Schnittlinie Gebäude mit dem massgebenden Terrain) hinausragen.

- Das massgebende Terrain wurde mit der Harmonisierung der Baubegriffe neu definiert, was bei den Gemeinden zu Problemen im Vollzug führte. Gemäss der im April 2026 beschlossenen PBG-Revision wird diese Referenzhöhe wieder wie bisher (vor IVHB) bestimmt, womit sich dadurch keine ortsbildrelevanten Auswirkungen ergeben.
- Die zusätzliche Baumassenziffer für dem Energiesparen dienende Bauteile (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) beträgt neu generell 20 % der Grundbaumasse der jeweiligen Zone (§ 13 Abs. 1 ABV).

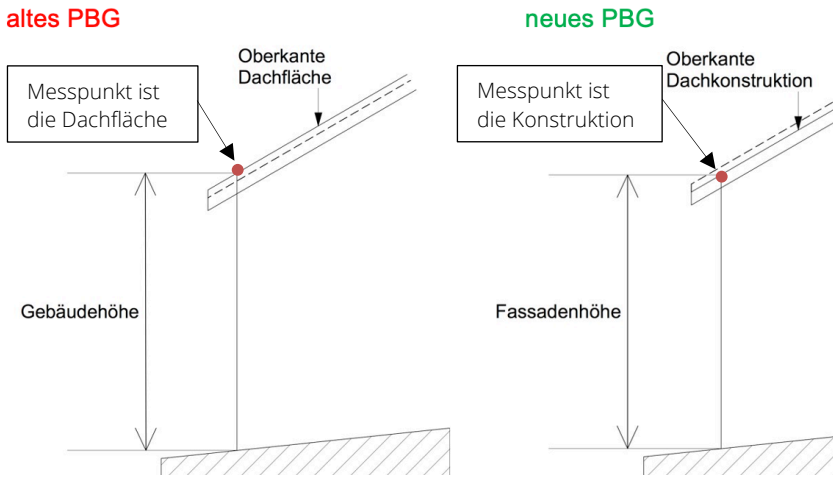
Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)
IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrachte Isolation und ohne Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffs nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden.

Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30 bis 50 cm höher in Erscheinung treten.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe (altes PBG) respektive Fassadenhöhe (neues PBG)



Fassadenhöhe (giebelseitig und bei fassadenbündigen Attikageschossen)

§ 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

1	*Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*
2	*Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt.

Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt.

Anpassungen in der BZO

- Der Begriff der Gebäudehöhe wird durch den Begriff der Fassadenhöhe ersetzt. Zu unterscheiden ist zwischen einer traufseitigen Fassadenhöhe und einer giebelseitigen Fassadenhöhe. Da die heutige BZO in den Wohnzonen Firsthöhen von 4.5 m bis 6.0 m vorsieht, sind weiterhin unterschiedliche Höhen zu regeln.
- Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern in der BZO kein anderes Mass festgelegt wird. In der BZO von Küsnacht soll das Mass auf 3.5 m festgelegt werden, da für begrünte Dächer in der Regel grosse Konstruktionshöhen nötig sind.
- Die heutigen Höhenmasse werden beibehalten und nicht aufgrund der neuen Messweise reduziert.

Fassadenbündige Geländer

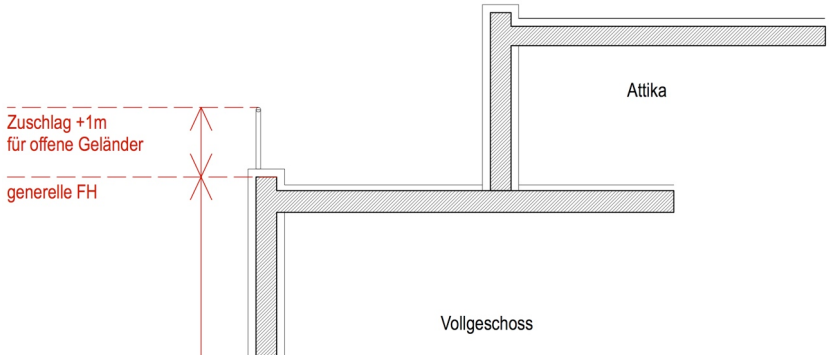
Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern, die näher als 1 m zur Fassadenflucht stehen, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind.

Fassadenhöhenzuschlag

Daher kann bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m beansprucht werden, wenn das offene Geländer in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird das Geländer gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gewährt.

Die Regelung gilt nicht für geschlossene Brüstungen (z.B. aus Glas oder Metall) oder für massive Brüstungen, da diese Bauteile das Erscheinungsbild der Fassaden beziehungsweise deren Höhenwirkung beeinflussen.

Abbildung zur Regelung in der BZO, wonach für offene fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonengemässe Fassadenhöhe gilt



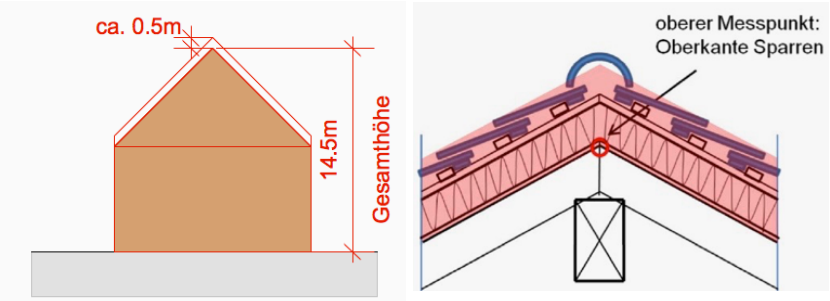
Anpassungen in der BZO
Art. 34 Absturzsicherungen, nBZO

Es wird eine Bestimmung eingeführt, nach der die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1 m erhöht werden kann, wenn bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene Absturzsicherung (Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern näher an der Fassade angeordnet wird.

Gesamthöhe
IVHB

Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 30 bis 50 cm höher in Erscheinung treten.

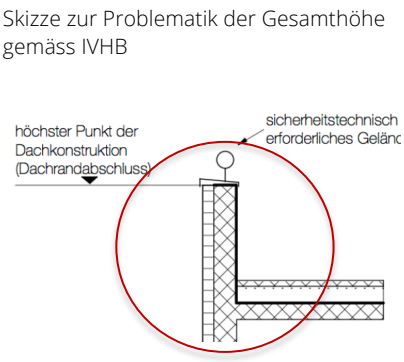


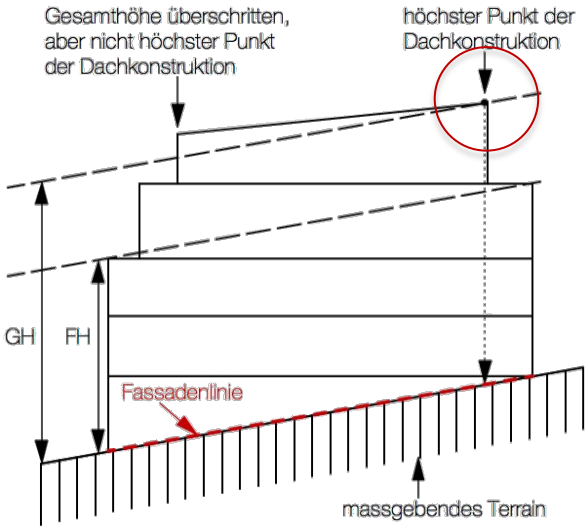
Messweise

Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Dachs gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe ohne Definition der Fassadenhöhe nicht brauchbar.

Der Dachrandabschluss zählt bei Flachdächern zur Dachkonstruktion und ist zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen sind sicherheitstechnisch erforderliche Geländer.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB





Heutige Regelungen

In folgenden Zonen gibt die heutige BZO eine Gesamthöhe vor, allerdings nach alter Messweise:

- In den Gewerbezonen G1, G2 und G3 gilt heute eine Gebäudehöhe oder Gesamthöhe. Die Regelung kann beibehalten werden, da das Gelände in diesen Zonen nicht stark geneigt ist.
- In den Erholungszonen ist ebenfalls eine Gebäudehöhe oder Gesamthöhe vorgegeben. Die Regelung kann beibehalten werden, ist jedoch sprachlich aufgrund der neuen Messweise anzupassen.

Anpassungen in der BZO

Die erwähnten BZO-Artikel werden an die neuen Baubegriffe angepasst. In diesen Zonen ist weiterhin eine Gesamthöhe einzuhalten.

Untergeschosse
IVHB

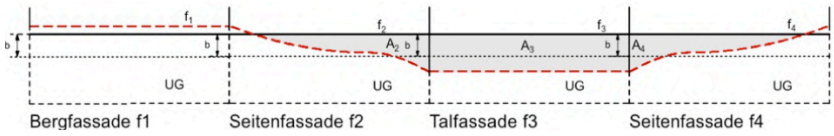
Zur Geschosszahl anrechenbar waren bisher Untergeschosse, die Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume umfassen und ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen. Diese Regelung wird durch das Durchschnittsmass b (2.50 m) ersetzt, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen. Als zusätzliche Bedingung darf das Untergeschoss an keiner Stelle mehr als 3 m über die Fassadenlinie hinausragen. Untergeschosse, die keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume aufweisen (z.B. Untergeschosse für die Parkierung), bilden keine anrechenbaren Geschosse.

Messweise

Das Mittel wird berechnet aus der Summe aller Fassadenflächen des Untergeschosses über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der gesamten projizierten Fassadenlinie. Die nachfolgende Abbildung zeigt dabei die erforderliche Messweise. Da diese kompliziert ist, soll generell auf die Definition von anrechenbaren Untergeschossen verzichtet werden. Daher werden mit dieser Teilrevision die bisher erlaubten anrechenbaren Untergeschosse durch Vollgeschosse ersetzt, womit sich die Prüfung gemäss der nachstehenden Skizze erübrigt.

Skizze

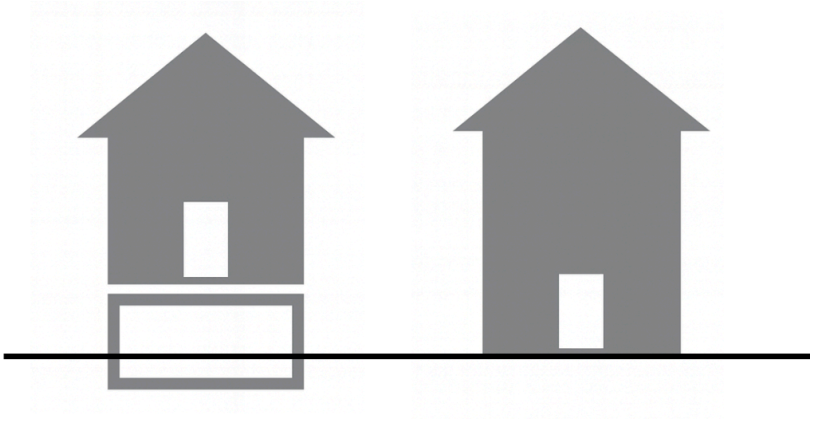
Darstellung der Abwicklung des Untergeschosses
Durchschnittsmass b = (A2 + A3 + A4) / (f1 + f2 + f3 + f4)



Auswirkung auf den Bestand

Bereits realisierte Gebäude, deren anrechenbare Untergeschosse mehr als das definierte Durchschnittsmass über die Fassadenlinie hinausragen, überschreiten die zulässige Geschosszahl. Allerdings schränken die heute festgelegten Gebäudehöhen die Höhenlage der Untergeschosse ein.

Skizze Vollgeschoss (rechts) anstelle anrechenbares Untergeschoss (links) bei unveränderten Höhen



Anpassungen in BZO
(Art. 19 Abs. 1 nBZO Grundmasse und Art. 19 Abs. 2 nBZO)

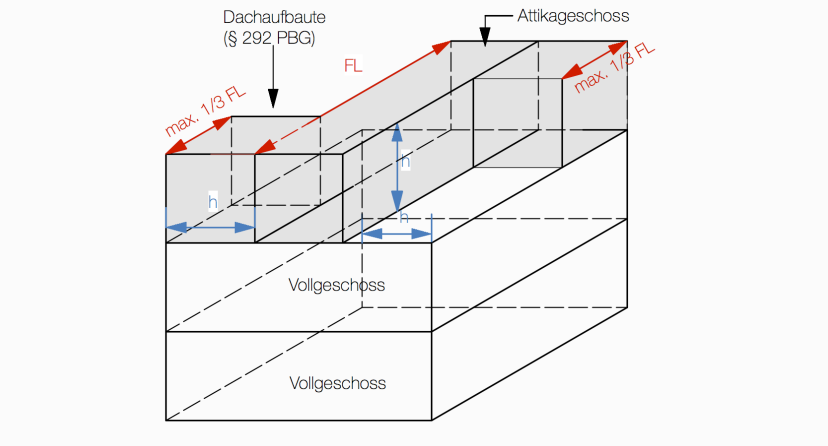
- Die bisherigen Höhenmasse werden beibehalten.
- Das anrechenbare Untergeschoss wird abgeschafft, dafür wird ein Vollgeschoss zugelassen. Dadurch erübrigt sich die Kontrolle, ob das Kriterium eines anrechenbaren Untergeschosses erfüllt ist. Bestehende Bauten könnten zu baurechtswidrigen UGs führen, wenn sie der neuen Definition nicht entsprechen. Dadurch, dass die Höhenmasse der Gebäude unverändert bleiben, ändert sich am Erscheinungsbild nichts. Das massgebende Terrain ist in Bezug auf die Geschossigkeit damit nicht relevant.

Attikageschoss
IVHB

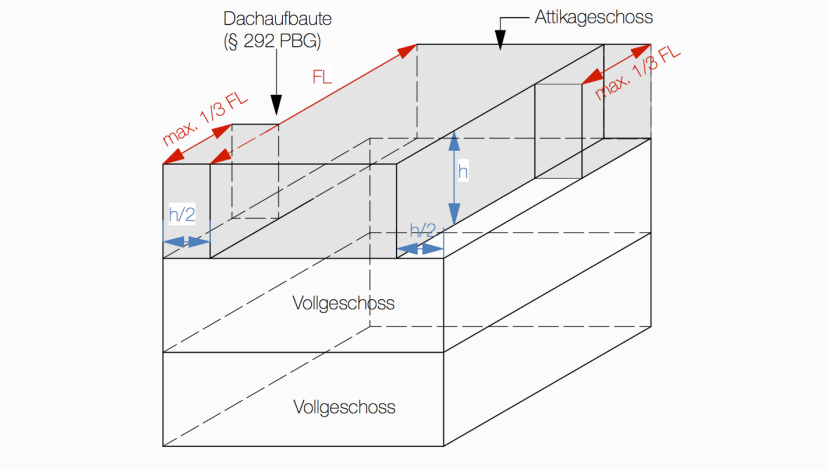
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch ½ der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65 bis 70 %, neu ca. 85 %).

Das Baurekursgericht hat in einem Entscheid festgehalten, dass die Gemeinden keine Regelungskompetenz besitzen, die Erscheinung der Attikageschosse abweichend von der Definition im PBG zu regeln. Attikageschosse treten daher künftig markanter in Erscheinung.

Altes PBG



Neue Regelung



Dachaufbauten
IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. In Küsnacht dürfen Dachaufbauten heute 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Anpassungen in BZO
Art. 10, Art. 18 Abs. 4, Art. 23 Abs. 1 & 3

Dachaufbauten sollen weiterhin max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge einnehmen.

Massgebendes Terrain
IVHB

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Gemäss der im April 2026 beschlossenen PBG-Revision wird diese Referenzhöhe wieder wie bisher (vor IVHB) bestimmt, womit sich dadurch keine ortsbildrelevanten Auswirkungen ergeben.

Anpassungen in BZO

In der BZO wird der Begriff des gewachsenen Bodens durch den neuen Begriff des massgebenden Terrains ersetzt.

Anrechenbare Grundstücksfläche
IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstücksinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Hauszufahrt handelt.

Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf. Dies ist im Einzelfall zu beurteilen.

Anpassungen in BZO

Es sind keine Anpassungen erforderlich.

Energiesparende Gebäudeteile
IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Energiesparende Bauteile
10 % zusätzliche Nutzung

Gemäss § 13 Abs. 2 ABV steht Wintergärten und ähnlichen Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumasse von 20 % der zonengemässen Grundziffer zur Verfügung. Da die BZO von Küsnacht bisher keinen Wintergarten-Bonus kennt, können diese 20 % neu generell angewendet werden.

Definition gemäss PBG

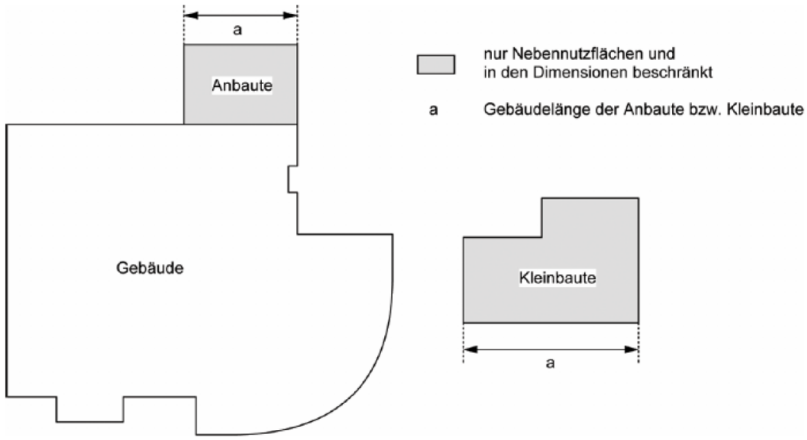
[2] Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

Anpassungen in BZO

Die neue kantonale Regelung ist abschliessend. Die Gemeinden besitzen keine Regelungskompetenz. Mit den neuen Sonderbauvorschriften zur Förderung des Weiterbauens im Bestand kann eine um 10 % höhere Baumassenziffer realisiert werden. Damit die zusätzliche Baumasse für energiesparende Bauteile nicht zu einer unerwünschten baulichen Verdichtung führt, werden diese Bauteile bei den Sonderbauvorschriften nicht privilegiert.

Kleinbauten und Anbauten

Der Begriff «besondere Gebäude» wird durch «Kleinbauten und Anbauten» abgelöst, die gemäss der Definition in der ABV eine Grundfläche von höchstens 50 m^2 aufweisen und nur Nebennutzflächen enthalten dürfen.



Anpassungen in BZO

- Der Begriff der besonderen Gebäude wird durch Anbauten und Kleinbauten ersetzt.
- Garagen und Tiefgaragenzufahrten können neu nur noch im Umfang von 50 m^2 an die Baumasse für Kleinbauten und Anbauten angerechnet werden.

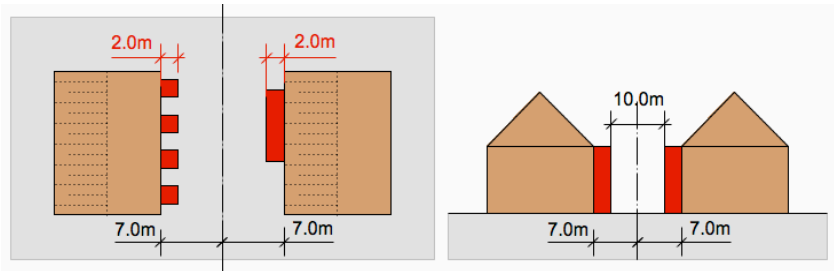
Grundabstand

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund der IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

Vorspringende Gebäudeteile

Im Unterschied zur bisherigen Regelung umfasst der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile auch eigentliche, bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z.B. ganze Treppenhäuser).

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von ½ der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen. Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden, als dies heute möglich wäre.



Auswirkungen

Diese Bauteile sind nach PBG abstandsprivilegiert. Die Gemeinden besitzen keine Regelungskompetenz, vorspringende Gebäudeteile einzuschränken. Eine Vergrösserung des Grenzabstands wäre unverhältnismässig, da dadurch viele Gebäude den neuen Grenzabstand verletzen würden und dadurch baurechtswidrig würden.

Zusammenfassung

- Die Höhenmasse bleiben unverändert.
- Die Baumassenziffer bleibt unverändert.
- Anstelle von anrechenbaren Untergeschossen wird in allen Zonen ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt.
- Attikageschosse werden grösser, Dachaufbauten sind weiterhin zu max. 1/3 erlaubt und müssen weiterhin von der Stirnseite eingerückt werden.

4.2 Mehrwertabgabe

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Ausgleich von Mehrwerten, welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPGs, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümerverbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen
  (-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen Zone für öffentliche Bauten in andere Bauzonen
  (-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als Aufzonung jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben oder auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten.

Mehrwert

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem Landpreismodell des Kantons Zürich.

Städtebauliche Verträge

Unter der Voraussetzung, dass eine Bestimmung zur Mehrwertabgabe in der Bauordnung vorhanden ist, können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG auch städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts anstelle der Erhebung einer Abgabe beschliessen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur ersten Vorlage erarbeitet, welche Auf- oder Umzonungen umfasst und bei welcher daher ein kommunaler Mehrwertausgleich anfällt.

Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich hat den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung gestellt, welche in der Gemeinde Küsnacht übernommen werden.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

*[2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt **x** m².*

*[3] Die Mehrwertabgabe beträgt **y** % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.*

Fondsreglement

[4] Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Freifläche 1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. In Küsnacht wird eine Freifläche von 1'200 m² angesetzt.

Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000.- je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

Antrag Gemeinderat

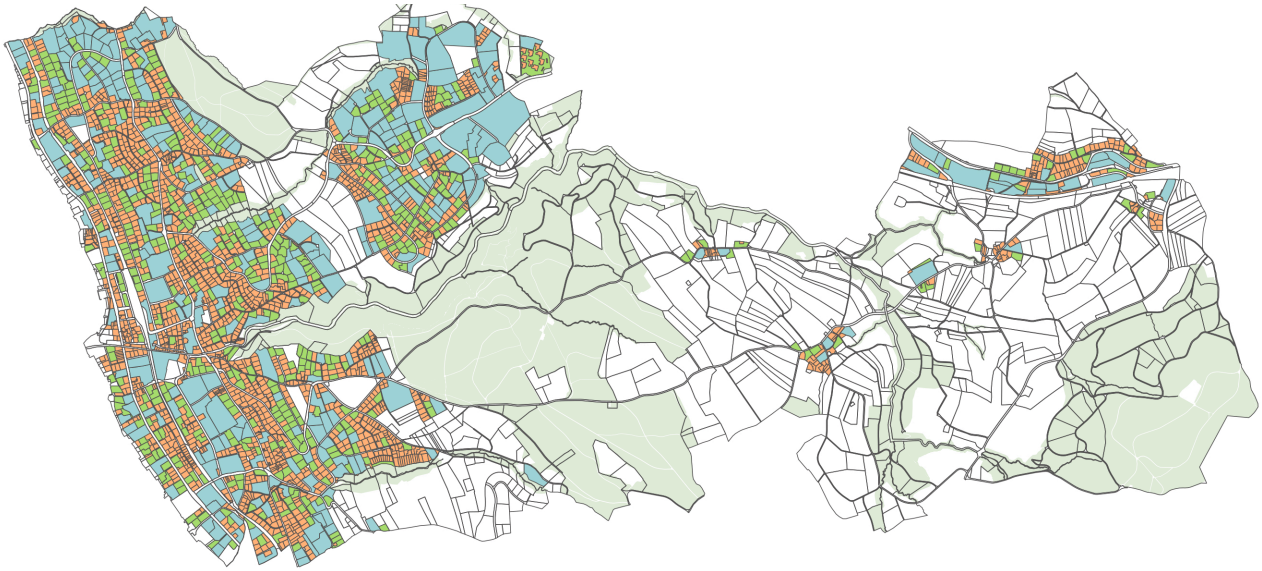
Der Abgabesatz wird auf 40 % und die Freifläche bei 1'200 m² festgelegt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 40 % des um Fr. 100'000.- reduzierten planungsbedingten Mehrwerts, der Grundeigentümer 60 % inkl. des Freibetrags von Fr. 100'000.-. Damit liegt der Anteil des Grundeigentümers de facto deutlich höher als 60 %.

Übersichtsplan

Der nachfolgende Plan zeigt:

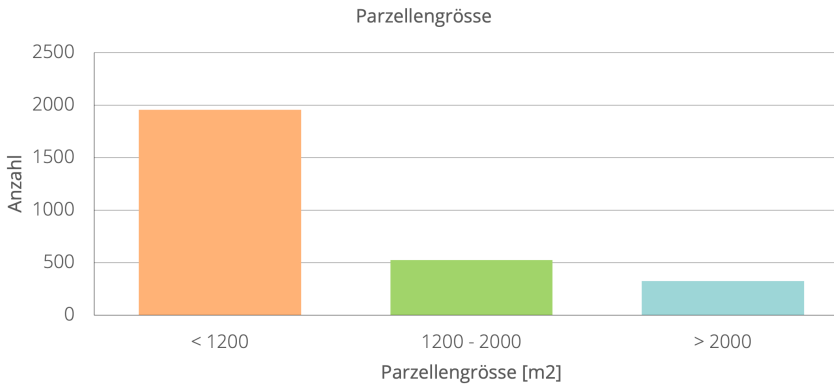
- die Grundstücke in den Bauzonen, die kleiner als 1'200 m² sind;
- die Grundstücke, die eine Fläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² aufweisen;
- die Grundstücke in den Bauzonen, die grösser als 2'000 m² sind.



Parzellenstruktur

- < 1200 m²
- 1200 - 2000 m²
- > 2000 m²

Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung (GIS-ZH, 2024)



Rechenbeispiel

	Fall 1: Aufzonung Grundstück grösser 1'200 m²	Fall 2: Aufzonung Grundstück kleiner 1'200 m² Mehrwert kleiner 250'000.-	Fall 3: Aufzonung Grundstück kleiner 1'200 m² Mehrwert grösser 250'000.-
Grundstücksfläche Mehrwert pro m²	5'000 m² Fr. 150.-	1'000 m² Fr. 150.-	1'000 m² Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
Abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert abzüglich Fr. 100'000.-)	Fr. 650'000.-	Fr. 0.-	Fr. 400'000.-
Mehrwertabgabe 40 %	Fr. 260'000.-	Fr. 0.-	Fr. 160'000.-

Fälligkeit

Die Mehrwertabgabe wird nur fällig bei Erlassen, welche nach der Einführung der Mehrwertabgabe in Kraft treten. Somit ist für Bestimmungen, die in der vorliegenden Vorlage gleichzeitig mit der Mehrwertabgabe eingeführt werden, keine Mehrwertabgabe erforderlich, namentlich bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften und dem entsprechenden Nutzungsbonus.

4.3 Klimaanpassung und Siedlungsökologie

Forschung und Studien

Zahlreiche Forschungsprogramme des Bundes haben sich mit den künftigen Anforderungen infolge der Klimaerwärmung auseinandergesetzt. Nachfolgend sind wichtige Trends zusammengefasst:

- Heisse Sommer führen im Siedlungsgebiet je nach Befestigungsgrad der Umgebungsflächen und der baulichen Dichte zu Wärmeinseln. Die Hitzebelastung in den dichteren Siedlungsgebieten ist eine der wichtigen Herausforderungen des Klimawandels. In den Sommern 2003 und 2015 wurden infolge der Hitze jeweils rund 1'000 vorzeitige Todesfälle in der Schweiz registriert.
- Siedlungen und Bauten werden infolge Starkniederschläge vermehrt durch Hochwasser gefährdet.
- Dank milderen Wintern nimmt der Heizbedarf ab. Dies erlaubt Energieersparnisse, die zum Teil aber durch einen grösseren Kühlungsbedarf im Sommer wettgemacht werden.
- Die sommerliche Wasserknappheit betrifft alle, die Wasser nutzen, speziell aber die Landwirtschaft, die vermehrt auf Wasser zur Bewässerung angewiesen ist. Damit nehmen Interessenkonflikte um die Wassernutzung zu.
- Die Abnahme von natürlichen Wasserspeichern erhöht den Bedarf an künstlichen Wasserspeichern zur Mehrzwecknutzung.

Hitzeminderung

Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Ebenfalls ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen. Um Kapazitätsprobleme in der Wasserableitung zu vermindern, sind unversiegelte, begrünte Flächen für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser wichtig.

Wirkung der Begrünung

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

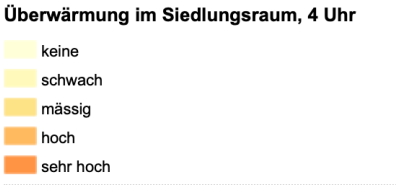
- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute grauen Oberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.

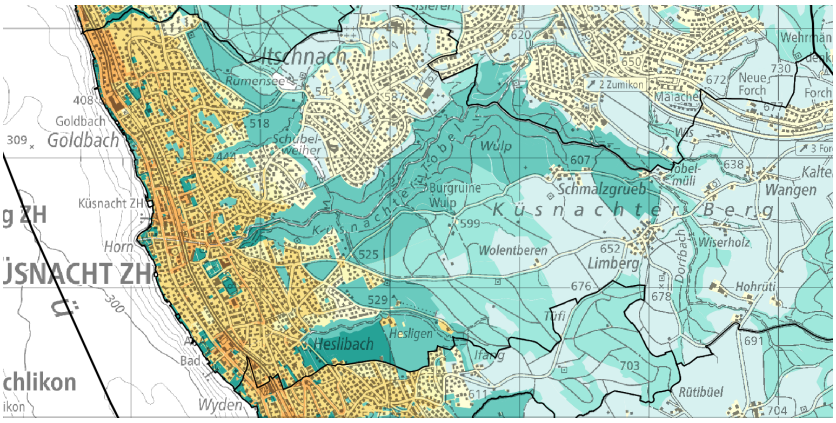
Klimaanalysekarten

Der Kanton Zürich hat für das ganze Kantonsgebiet modellbasierte Klimaanalysekarten erstellt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Analysekarte für die Lufttemperatur in der Nachtsituation (4 Uhr).

Bis zur Höhe Sunnenwies/Hindererb ist von einer mässigen bis hohen Wärmebelastung in der Nacht auszugehen. Oberhalb dieser Zone spielt die Überhitzung im Siedlungsgebiet eine geringere Rolle. Allerdings wird künftig von einer bedeutend höheren Anzahl Hitzetagen (Tmax. Grösser 30°C) ausgegangen.

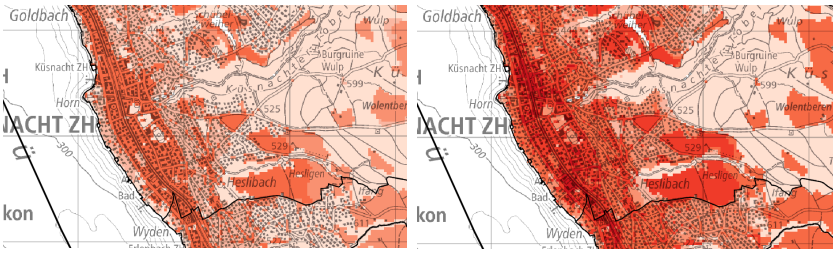
Klimaanalysekarte, Lufttemperatur Nachtsituation, GIS-ZH





Klimaszenarienkarte





bis 1990 | 2020 bis 2040

Exkurs Teilrevision PBG zur Klimaanpassung

Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Im Verlauf der Erarbeitung der Revisionsvorlage ist die PBG-Vorlage «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, mit denen die Gemeinden in der BZO weitergehende Bauvorschriften in Bezug auf den Klimawandel erlassen können.

§ 238a PBG, Begrünung im Besonderen

1 *Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.*

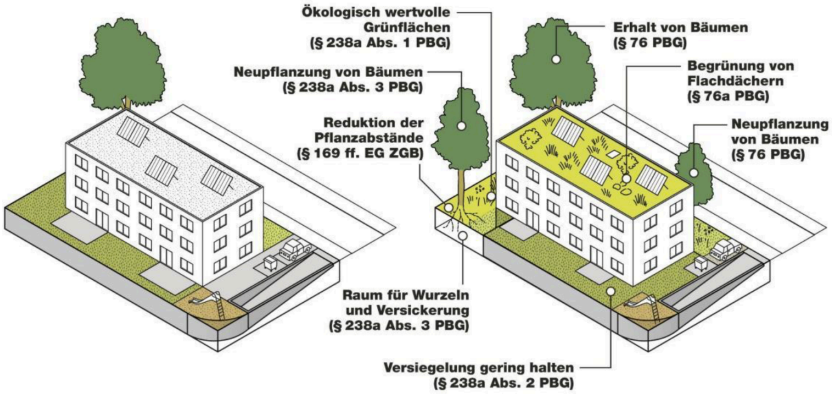
2 *Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.*

3 *Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.*

4 Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

5 Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Neuerungen



Verbindliche Vorgabe

Diese neuen Anforderungen gelten generell bei sämtlichen Bauvorhaben. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die sehr offen formulierten Vorschriften des PBGs in der BZO zu präzisieren. In der vorliegenden Revision wird davon Gebrauch gemacht, was im Interesse eines einheitlichen und einfacheren Vollzugs ist. Die neue BZO enthält gestützt auf § 238a PBG ausführlichere Vorschriften zur Umgebungsbegrünung.

Begrünung Gebäudeumschwung

Gemäss neuem PBG sind geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen, was beispielsweise über eine Grünflächenziffer umgesetzt werden könnte.

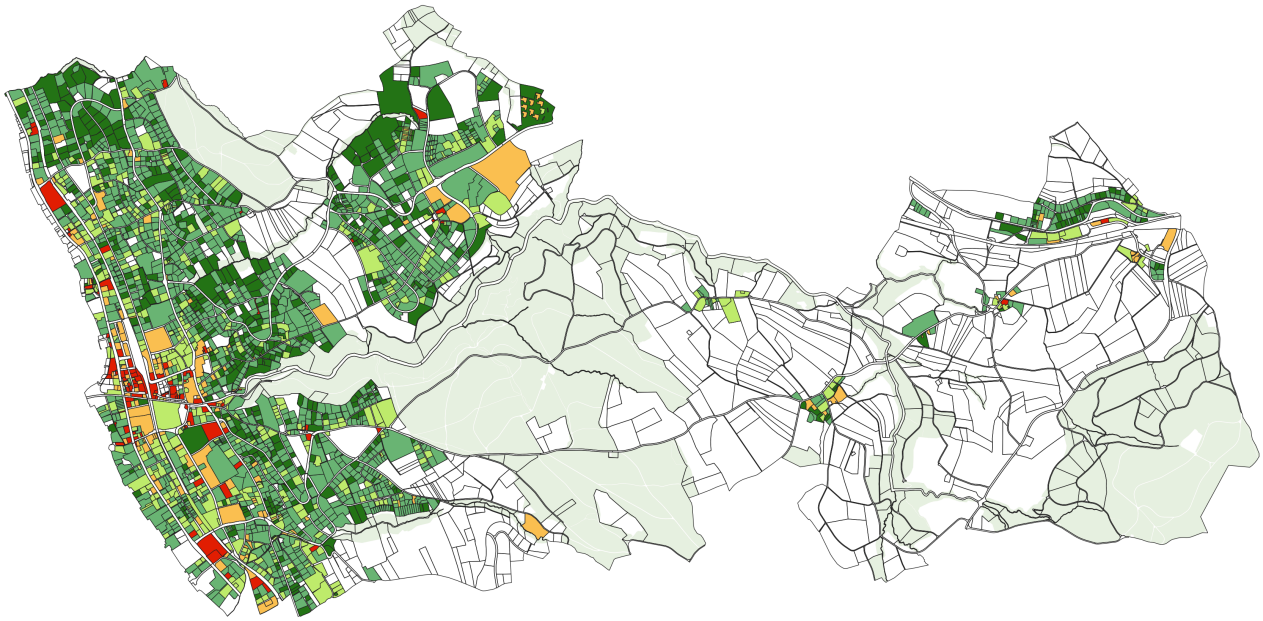
Umsetzung in Küsnacht

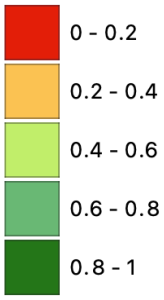
In Küsnacht besteht bisher die Regelung, dass 2/3 der der nicht überbauten Grundfläche zu begrünen ist. Statt eine Grünflächenziffer einzuführen, wird an dieser Regelung festgehalten und so der angemessene Umfang, der zu begrünen ist, festgelegt. Ergänzend wird – wie im PBG bereits vorgesehen – eine ökologisch wertvolle Herrichtung dieser Flächen gefordert.

Grünflächenanteil

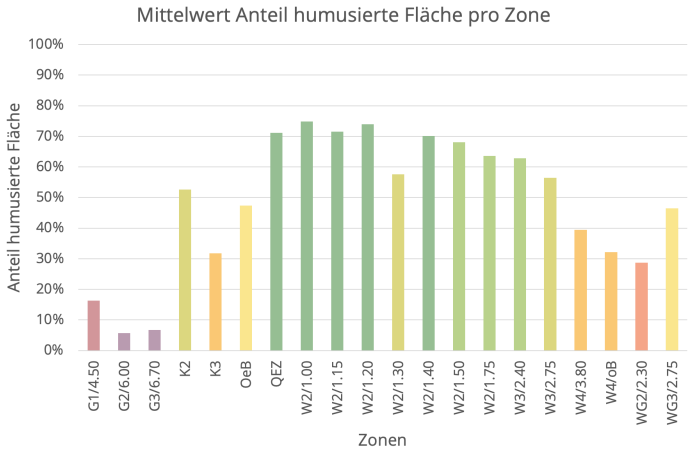
Eine Auswertung der humusierten Flächen gemäss Daten der amtlichen Vermessung bestätigt das wahrgenommene Bild, dass in Küsnacht heute eine relativ gute Durchgrünung des Siedlungsgebiets vorhanden ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den heute vorhandenen Grünflächenanteil in Küsnacht pro Parzelle. Ausgewertet wurde der Anteil der humusierten Fläche der jeweiligen Grundstücke, was näherungsweise der Definition der Grünflächenziffer im PBG entspricht.





Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene humusierte Fläche geteilt durch Grundstücksfläche (GIS-ZH)



Mit Ausnahme der W1.3 beträgt der Anteil humusierter Fläche im Durchschnitt über 65 %, in der W2.75 über 50 %. Mit der Neubautätigkeit nimmt der Grünflächenanteil jedoch ab. Bis anhin wurden gut strukturierte Gärten durch pflegeleichtes «Umgebungsgrün» ersetzt. Die hitzemindernde Wirkung solcher Flächen ist eingeschränkt und die Wirkung für die Biodiversitätsförderung schwindet. Darum ist die Forderung nach einer ökologisch wertvollen Gestaltung wichtig.

Umsetzung in der BZO

Die folgenden Abschnitte erläutern, wie Klimaanpassung und Siedlungsökologie in der BZO verankert werden.

Begrünung Gebäudeumschwung
Art. 41 nBZO

- In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezonen ist eine Begrünung von mindestens 2/3 des Gebäudeumschwungs erforderlich (bisherige Regelung wird beibehalten). Die Formulierung wird an das PBG angeglichen.
- Diese Fläche ist in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche herzurichten (Verknüpfung zu § 238a PBG).

- Damit sollen Begrünung und Entsiegelung vorangetrieben und die Förderung der Biodiversität unterstützt werden.

Vorgärten, Mauern, Containerabstellplätze
Art. 42 nBZO

Die bisherige Regelung wird beibehalten, wonach der Übergang zum öffentlichen Raum vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist.

Bäume
Art. 47 nBZO

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten. Sie sind sehr wertvoll, weshalb dem Erhalt von vorhandenen Bäumen ein grosser Wert beigemessen wird.

Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen

Im Zonenplan werden unverändert zwei Gebiete bezeichnet, in denen das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig ist. In der BZO wird neu präzisiert, unter welchen Umständen diese Bewilligung erteilt wird. Die Bewilligungspflicht zum Fällen von Bäumen galt bisher für alle Bäume. Dies ist nicht verhältnismässig, da selbst sehr kleine Bäume von der Regelung betroffen sind. Im Rahmen dieser Teilrevision wird sie daher auf die markanten, ortsbildprägenden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 200 cm eingeschränkt.

Zusätzliche Vorgabe gemäss § 238a PBG

Für die kleineren Bäume und für die übrigen Bauzonen kommt § 238a PBG direkt zur Anwendung, wonach die Bäume nach Möglichkeit zu erhalten sind. Eine generelle Bewilligungspflicht für das Fällen ist jedoch unzweckmässig und führt zu einem hohen administrativen Aufwand. Im Baubewilligungsverfahren wird beurteilt, welche Bäume erhalten werden können und für welche Bäume ein angemessener Ersatz zu schaffen ist.

Begrünung von Dächern
Art. 43 nBZO

Neu sind Flachdächer immer zu begrünen, ausser wenn die Fläche als Terrasse genutzt oder für Solaranlagen benötigt wird. Begrünte Dächer helfen, Regenwasser zurückzuhalten und dienen zudem als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

5 WEITERE ANPASSUNGEN IN DER BZO

Redaktionelle Änderungen

An einigen Stellen wird die BZO redaktionell angepasst, ohne eine inhaltliche Änderung vorzunehmen, z.B. um die Verständlichkeit zu verbessern oder die Handhabung im Vollzug transparent darzulegen.

Kapitelstruktur

Die Kapitelstruktur wird beibehalten.

Nummerierung

Die Nummerierung der Artikel wird angepasst (wegfallende und neu hinzukommende Artikel berücksichtigend). Im vorliegenden Bericht sind Artikel-Nummern, die sich auf die bisherige BZO beziehen mit «aBZO» (alte BZO) gekennzeichnet, die neuen Nummerierungen mit «nBZO» (neue BZO).

Zonenbezeichnungen

Anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses wird ein Vollgeschoss erlaubt. Die Zonenbezeichnungen werden angepasst.

5.1 Aufgehobene Bestimmungen

Einige Bestimmungen, die nicht mehr benötigt werden, werden im Zuge der Revision gestrichen. Sie sind im Folgenden aufgeführt.

Anordnungen innerhalb der Zonen
Art. 2 aBZO

Die Aufzählung ist nicht erforderlich bzw. die massgebenden Pläne werden neu im darauffolgenden Artikel aufgeführt.

Inventare des Natur- und Heimatschutzes
Art. 4 aBZO

Die Bestimmung wird in Art. 2 integriert. Neu wird auf die kommunalen Ortsbildinventare verwiesen. Diese werden im Nachgang dieser Teilrevision mit den Charakterbeschrieben abgeglichen, die bisher in der BZO enthalten waren.

Kernzonengebiet Dorf-Zentrum
Art. 6 aBZO

Der Gebietscharakter ist in den Ortsbildinventaren beschrieben und muss nicht in der BZO erläutert werden. Die Ortsbildinventare sind auf der Homepage der Gemeinde einsehbar.

Kernzonengebiet Dorf-Umgebung
Art. 7 aBZO

Der Gebietscharakter ist in den Ortsbildinventaren beschrieben und muss nicht in der BZO erläutert werden. Die Ortsbildinventare sind auf der Homepage der Gemeinde einsehbar.

Kernzonengebiet Itschnach und Berg
Art. 8 aBZO

Der Gebietscharakter ist in den Ortsbildinventaren beschrieben und muss nicht in der BZO erläutert werden. Die Ortsbildinventare sind auf der Homepage der Gemeinde einsehbar.

Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden Art. 9 Abs. 3 aBZO	Der Vorbehalt auf die Unterschutzstellung ist in der BZO nicht erforderlich, da sich dies aufgrund der Regelung im PBG ergibt.
Sonderbauvorschriften für die Kernzone K2 Itschnach Art. 10a aBZO	Die Sonderbauvorschriften sind umgesetzt und die Bestimmung hat sich dadurch erübrigt.
Mehrlängenzuschlag Art. 11 aBZO	In den Kernzonen wird der Mehrlängenzuschlag aufgehoben, da dieser Regel der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur mit geringen Grenzabständen entgegensteht.
Parkierung Art. 17 Abs. 2 aBZO	Die Bestimmung ist nicht erforderlich, da § 244 Abs. 3 PBG gilt.
Mehrlängenzuschlag Art. 21a aBZO	In den Wohnzonen wird der Mehrlängenzuschlag aufgehoben, weil der kleine und grosse Grundabstand gemäss BZO ausreichen, um eine offene Bauweise sicherzustellen. Überdies ist vorgesehen, dass im Rahmen der laufenden PBG-Revision zum Weiterbauen im Bestand der Mehrlängenzuschlag im PBG aufgehoben wird.
Dachgestaltung, Dachform Art. 22 Abs. 1 & 2 aBZO	Abs. 1 wird aufgrund von Rekursen aufgehoben. Abs. 2 wird aufgehoben, da die Messweisen gemäss IVHB im kantonalen Recht geändert haben.
Wohnschutz Art. 34 aBZO	Absatz 1 wird verschoben nach Art. 24 nBZO. Absatz 2 wird aufgehoben. Zu Wohnschutzzwecken war ein Mindestanteil an Wohnungen vorgeschrieben. Dies erübrigt sich, da in den Gemeinden am Pfannenstil der Wohnungsbau im Vergleich zu Büro- und Gewerbegebäuden bevorzugt wird.
Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder Art. 38 Abs. 8 aBZO	Die Bestimmung wird in Art. 37 nBZO integriert.
Kamine Art. 42 aBZO	Die Bestimmung ist nicht mehr relevant.
Nutzweise nicht störend, mässig störend Art. 43 aBZO	Auf eine Definition in der BZO wird verzichtet, da eine umfangreiche Rechtsprechung den Sachverhalt zur Genüge definiert.
Lärmschutzmassnahmen im Gebiet Rietacher-Letzi Art. 44 aBZO	Die Bestimmung ist nicht mehr relevant.

Gestaltungsplanpflicht
Art. 44a Abs. 2 und 3 aBZO

Abs. 2: Die Abstimmung zwischen den beiden Arealen ist nicht möglich, da sich diese in unterschiedlichem Eigentum befinden und die Gebietsentwicklungen zeitlich nicht koordiniert werden können. Die besonders gute ortsbauliche Integration ist im jeweiligen Gestaltungsplan aufzuzeigen. Absatz 2 wird daher aufgehoben.

Abs. 3: Die Anforderungen an den Lärmschutz sind im Umweltschutzgesetz und in der Lärmschutzverordnung geregelt. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist im PBG abschliessend definiert. Es liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung, eine höhere Baumassenziffer (BMZ) zu bewilligen. Wenn die zulässige BMZ 1.15 eingehalten wird, genügt für den Erlass des Gestaltungsplans die Zustimmung des Gemeinderats. Absatz 3 wird daher aufgehoben.

Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen
Art. 46 aBZO

Ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind keine neuen Arealüberbauungen erlaubt, weshalb die Regelung aufgehoben wird. Bestehende Ausnützungsverschiebungen besitzen Bestandsgarantie und können bei der Erneuerung einer Siedlung erneut beansprucht werden.

Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich
Art. 48c aBZO

Die Regelung ist nicht zulässig. Die gestalterischen Anforderungen für Gebäude, welche an Schutzobjekte grenzen, sind in § 238 Abs. 2 PBG geregelt.

5.2 Zonenordnung

Massgebende Pläne
Art. 2 nBZO

Abs. 1: Sämtliche massgebenden Pläne werden aufgezählt. Der Plan zu den Gewässerabstandslinien wird nicht aufgeführt, da die Gewässerabstandslinien aufgrund der Gewässerraumfestlegung aufgehoben werden.
Abs. 2: Die Pläne und Inventare sind bei der Baubehörde einsehbar. Generell können die Pläne auch online abgerufen werden, da aber nur die Dokumente bei der Baubehörde rechtsverbindlich sind, wird auf den Online-Bezug nicht hingewiesen.

Kommunale Mehrwertabgabe
Art. 3 nBZO

Siehe Ausführungen in Kapitel 4.2.

5.3 Kernzonen

Gestaltungsanforderungen
Art. 4 nBZO

Unter den Gestaltungsanforderungen werden die Kriterien aufgeführt, nach denen Bauvorhaben beurteilt werden. Dies erhöht die Transparenz im Baubewilligungsverfahren und schafft klare Regeln. Hingegen werden Art. 6–8 aufgehoben, da der Gebietscharakter in den Ortsbildinventaren beschrieben ist.

Die Gemeinde stellt bereits heute eine Baubegleitung zur Verfügung.

Die Kosten für den Beizug von Fachexperten im Baubewilligungsverfahren ist im Gebührenreglement geregelt.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Baubehörde ergänzende Unterlagen verlangen, was in der Wegleitung ergänzt wird (z.B. konzeptionelle Herleitung und Begründung der ortsbaulichen und gestalterischen Integration oder Visualisierungen).

Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden
Art. 5 Abs. 2 nBZO

Die Bestimmung wird erweitert, so dass sie nicht nur für Neubauten, sondern auch für Erweiterungen bestehender Gebäude gilt. Im zweiten Teil wird die bisherige Bestimmung umformuliert und präzisiert, was angestrebt wird: Der Gebietscharakter soll gewahrt und eine für das Ortsbild gute Lösung umgesetzt werden.

Umnutzung und Ersatz von Ökonomiebauten
Art. 6 nBZO

In Abs. 1 wird präzisiert, dass die Umnutzung der Ökonomiebauten nur für rechtmässig erstellte Gebäudevolumen gilt. In Abs. 2 wird die Formulierung vereinfacht, der Inhalt bleibt gleich.

Grundmasse für Neubauten
Art. 7 nBZO

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird um 1 erhöht, da das anrechenbare Untergeschoss (aUG) abgeschafft wird. Damit einhergehend werden die Zonenbezeichnungen angepasst: K2 zu KA und K3 zu KB, so soll nicht suggeriert werden, dass eine Aufzonung stattgefunden habe (was nicht der Fall ist). Abs. 3 wird präzisiert, um klarzustellen, dass die Kleinbauten und Anbauten nicht direkt an die Grenze gestellt werden müssen, sondern der Standort im Bereich zwischen Hauptbaute und Grenze gewählt werden kann.

Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen
Art. 9 nBZO

Die Bestimmung wird ergänzt mit dem Grundsatz, dass ein Näherbauen nicht zu einer Erhöhung der Gesamtnutzfläche führen darf, was der üblichen Genehmigungspraxis entspricht.

Dachgestaltung, Dachformen
Art. 10 nBZO

Die Ergänzung, dass grössere Dachflächenfenster für eine bessere Lösung bewilligt werden können, hat zum Ziel, eine grössere Flexibilität ohne die Notwendigkeit von Ausnahmebewilligungen zu ermöglichen.

5.4 Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse

Die zulässige Kniestockhöhe wird von 0.90 m auf 1.5 m erhöht, was den Vorgaben im PBG entspricht. Ansonsten sind ausser der Anpassungen an die neuen Baubegriffe (IVHB) und dem Verweis auf die Verkehrserschliessungsverordnung keine materiellen Änderungen vorgesehen.

5.5 Wohnzone

Grundmasse
Art. 19 Abs. 1 nBZO

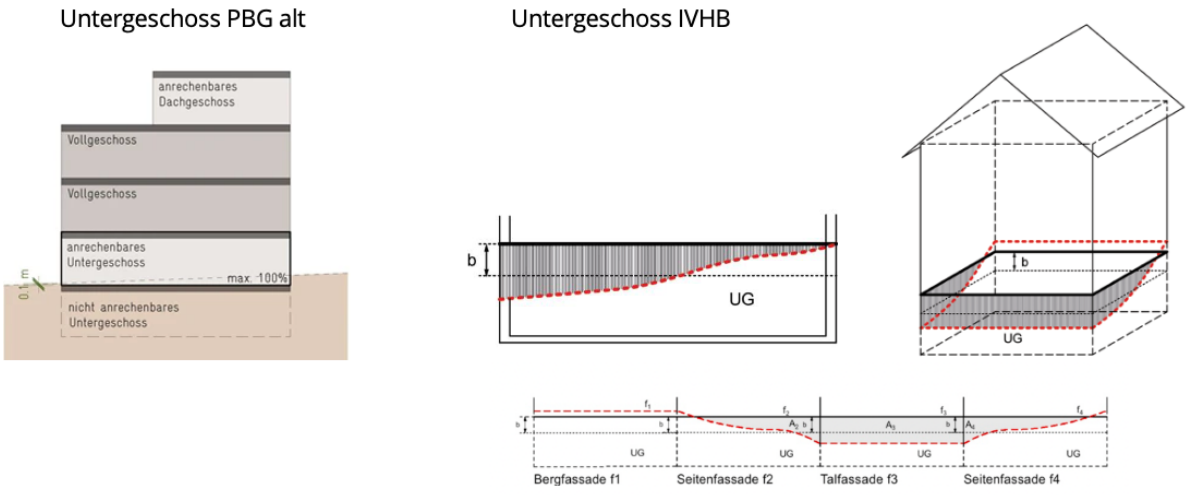
Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird um 1 erhöht, da das anrechenbare Untergeschoss (aUG) abgeschafft wird. Damit einhergehend werden die Zonenbezeichnungen angepasst, indem statt der Anzahl Stockwerke die Baumassenziffer in den Zonenbezeichnungen verwendet wird.

Geschosszahlregelung
Art. 19 Abs. 2 nBZO

Abs. 2 lit. a führt die neue Geschosszahlregelung aus. Da die Untergeschosse im PBG neu definiert wurden, kann dies dazu führen, dass rechtskräftig erstellte Bauten die zulässige Geschosszahl überschreiten. Daher wird bei unveränderter Fassadenhöhe anstelle eines Untergeschosses ein Vollgeschoss erlaubt (in der bisherigen zweigeschossigen Wohnzone sind zu den zwei Vollgeschossen entweder ein drittes Vollgeschoss oder ein Dach- oder Attikageschoss zugelassen). Ziel dieser Anpassung ist es, dass die Untergeschosse im Baubewilligungsverfahren nicht geprüft werden müssen.

In Abs. 2 lit. b wird die zulässige Fassadenhöhe geregelt, wobei für das Attikageschoss eine Höhe von 3.5 m zulässig ist.

Abbildung: Messweise UG neu

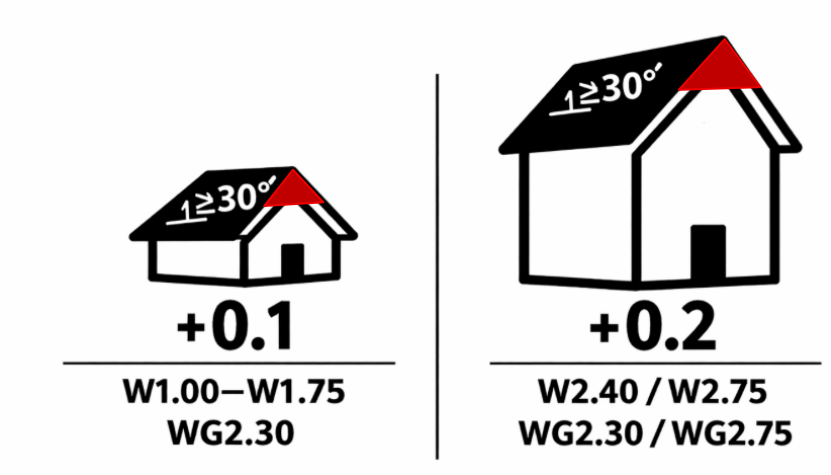


Darstellung der Abwicklung des Untergeschosses
Durchschnittsmass b = (A2 + A3 + A4) / (f1 + f2 + f3 + f4)

Bonus für Schrägdach
Art. 19 Abs. 5 nBZO

Ein Baumassenbonus für Schrägdächer soll sicherstellen, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern nicht benachteiligt werden. Damit wird das Volumen unterhalb der Dachschräge ausgeglichen, das an die Baumassenziffer anzurechnen ist, aber keine Nutzfläche generiert. Der Bonus wird auf die bisherige zweigeschossige Wohnzone ausgeweitet. In dieser wird der Bonus von 0.1 beibehalten, in der bisherigen dreigeschossigen Wohnzone wird der Bonus auf 0.2 erhöht. Zusätzlich wird ergänzt, dass das Schrägdach eine Mindestneigung von 30° aufweisen muss, was bisher nur in der Wegleitung verankert war.

Ausgleich der nicht nutzbaren Baumasse im Giebeldreieck



Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand und zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum
Art. 20 nBZO

Die Sonderbauvorschriften werden überarbeitet. Insbesondere soll das Weiterbauen bestehender Bauten gefördert werden, indem gewisse Erleichterungen eingeführt werden. Die Sonderbauvorschriften werden von der zweigeschossigen Wohnzone auf alle Wohnzonen, ausser die Wohnzone ohne Baumassenziffer (WoB bisher W4) ausgeweitet.

Gründe für das Weiterbauen im Bestand

Es gibt verschiedene Gründe, die für das Weiterbauen im Bestand sprechen:

- Identität: Gewohntes Umfeld und Umgebung bleiben erhalten
- Energie: Bereits aufgewendete Energie (Graue Energie) bleibt im System
- Ressourcen: Weniger Abfall, Ressourcenschonung
- Ökologie: Bestehende Grünräume und Baumbestand werden geschont
- Wohnraum: Bestehender Wohnraum bleibt erhalten
- Fussabdruck: Fussabdruck der Überbauung verändert sich bei einer Entwicklung in die Höhe nicht

Herausforderungen beim Weiterbauen im Bestand

Es stellen sich jedoch auch einige Herausforderungen:

- Ökonomie: Mehrausnützung muss im Vergleich zu Abbruch und Neubau ökonomisch attraktiver sein
- Technische Anforderungen: Zahlreiche technische Anforderungen setzen Grenzen (Erdbebensicherheit, Schallschutz, Brandschutz)
- Gestaltungsspielraum: Gestaltungsspielraum wird durch bestehende Gebäudeabmessungen eingeschränkt
- Komfort: Realisierung zusätzlicher Parkplätze schwierig
- Eigentum: I.d.R. nur bei Alleineigentum umsetzbar

Neue Regelung

Folgende Erleichterungen werden eingeführt:

- Die Baumasse darf um 10 % erhöht werden.
- Anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses kann in den W2.40, W2.75, W3.80 sowie WG2.75 ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden.
- Es muss kein Mehrhöhenzuschlag berücksichtigt werden.

Anforderungen

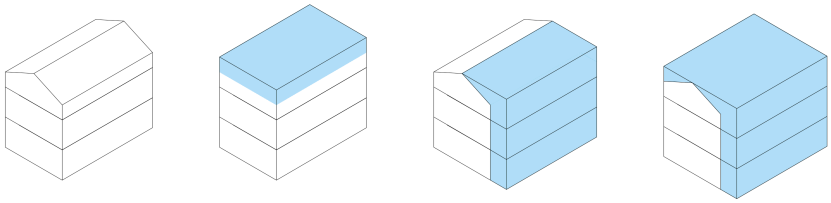
Um diese Erleichterungen zu beanspruchen, sind einige Anforderungen einzuhalten.

Einerseits muss die Grundstruktur des Gebäudebestands grossmehrheitlich erhalten bleiben. Dies kann unterschiedlich umgesetzt werden und ist im Einzelfall und auch visuell zu beurteilen, beispielsweise könnte das oberste Geschoss ersetzt, nicht aber das ganze Gebäude bis auf das Sockelschoss zurückgebaut werden. Im Allgemeinen ist mehr als nur die Tragstruktur zu erhalten. Andererseits sind einheitliche Gestaltungsgrundsätze einzuhalten, wie es gemäss § 79 PBG für die Anwendung von Sonderbauvorschriften vorgegeben wird.

- *Genereller Grundsatz: Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und gut in das bauliche Umfeld einzuordnen.*
  Ein einheitliche Architektursprache wird nicht vorgeschrieben, damit die Gestaltung an die jeweilige Quartierumgebung angepasst werden kann. Im Rahmen von Bauprojekten ist eine Auseinandersetzung mit der jeweiligen Nachbarschaft erforderlich, damit hochwertige neue Bebauungen anstelle von Standardlösungen entstehen.
- *Erhalt bestehender Qualitäten: Bestehende Gestaltungsqualitäten sind nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln.*
  Insbesondere bei Umbauten ist darauf zu achten, dass die prägnanten Elemente im Quartier erhalten bleiben. So können Quartiere sich weiterentwickeln, ohne ihre erkennbaren Charaktermerkmale zu verlieren.
- *Aufstockungen: Sind mit einem ökologisch begrünten Flachdach oder flach geneigtem Schrägdach auszugestalten.*
  Eine ökologisch hochwertige und/oder städtebaulich verträgliche Dachgestaltung ist in jedes Quartier integrierbar und generiert einen Mehrwert.
- *Materialien und Farben: Müssen in einem harmonischen Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude und der Nachbarschaft stehen.*
  Materialien und Farben können nicht über das ganze Dorf vereinheitlicht werden, aber ein angemessener Übergang zur bestehenden Bebauung stellt Kontinuität im Ortsbild sicher, ohne individuelle Lösungen zu behindern.
- *Vorgärten: Vorgartenbereiche zur Strasse sind in ihrer Grösse und Wirkung zu erhalten oder neu herzurichten.*
  In Quartieren mit grosszügigen Vorgärten wird der grüne, villenartige Charakter gesichert, während in dichteren Quartieren so die minimalen Abstände und die Begrünung zur Strasse sichergestellt werden.
- *Parkierung: Parkplätze für zusätzliche Wohneinheiten sind vorzugsweise unterirdisch oder innerhalb der Gebäude anzuordnen oder durch Begrünung besonders schonungsvoll in die Umgebung zu integrieren.*
  Die Nutzungserhöhung soll nicht aufgrund der Erstellung von Parkplätzen zum Verlust von Aussenraum führen. Zusammen mit der Vorgabe zu den Vorgärten soll so eine begrünte und ansprechende Gebäudeumgebung sichergestellt werden.

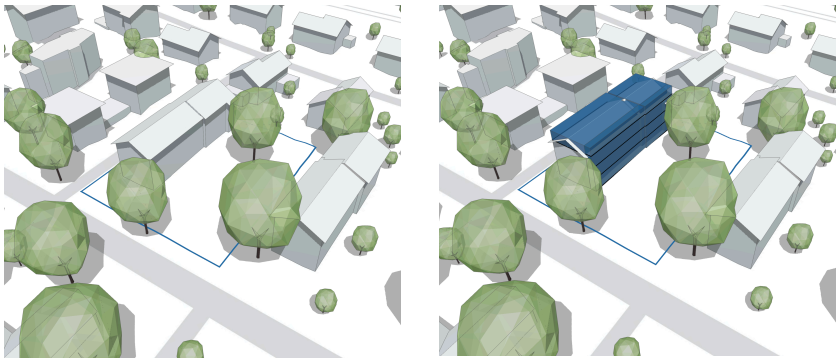
- *Wohnqualität: Bei Wohnnutzungen im Nahbereich von Lärmquellen sind Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen grundsätzlich lärmabgewandt anzuordnen. Sie dürfen nur in Richtung der Lärmquelle angeordnet werden, wenn aufgrund der Abstände oder gestalterischer Massnahmen die folgenden Belastungsgrenzwerte nicht überschritten sind: ...*
  Am 1. April 2026 ist das revidierte Umweltschutzgesetz (USG) in Kraft getreten. Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, dürfen nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG). Daher wird in lit. g) die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte sichergestellt.

Die untenstehende Abbildung zeigt im Sinne einer Prinzipskizze, wie eine Erweiterung umgesetzt werden kann.



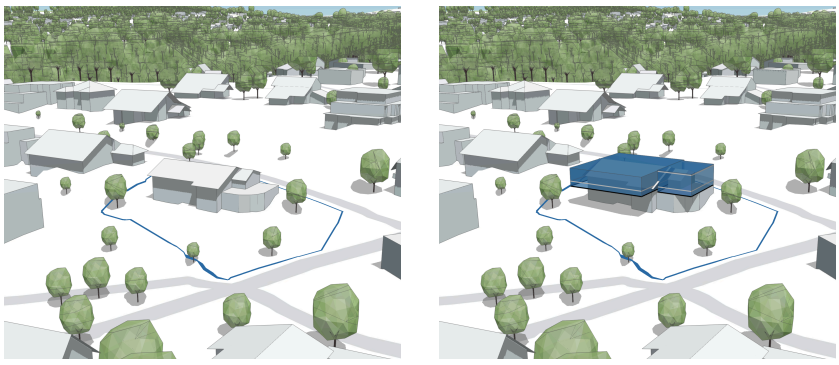
Anhand eines Beispiels wird in der untenstehenden Abbildung exemplarisch dargestellt, wie eine Erweiterung an einem existierenden Gebäude aussehen würde.

Beispiel 1



Beispiel 2

Folgende Abbildungen zeigen eine weitere mögliche Umsetzung in der Wohnzone.



Hinweis zur laufenden Revision PBG «Weiterbauen im Bestand»

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Revisionsvorlage (Winter 2025/ 2026) liegt eine PBG-Revisionsvorlage zum erleichterten Bauen im Bestand vor. Damit sollen die rechtlichen Hürden für die Weiterentwicklung von Bestandsbauten reduziert werden.

Im Rahmen der Erweiterung von bestehenden Bauten dürfte gemäss der Revisionsvorlage von einigen Vorschriften abgewichen werden:

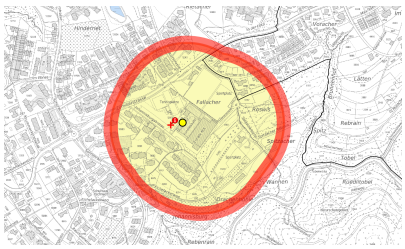
- Grenz- und Gebäudeabstand
- Anzahl Geschosse
- Fassadenhöhe
- Fassadenlänge
- Mehrhöhenzuschlag
- Anzahl Fahrzeugabstellplätze

Diese Erleichterungen werden in der Revisionsvorlage zur BZO Küsnacht nicht direkt aufgegriffen, da sie nicht der gewünschten Entwicklung entsprechen. Sollte die PBG-Revision in Kraft treten, werden die BZO-Bestimmungen überprüft und gegebenenfalls justiert.

Förderung von preisgünstigem Wohnraum
Art. 20 nBZO

Zusätzlich zum Weiterbauen im Bestand haben die Sonderbauvorschriften zum Ziel, den Bau von preisgünstigen Wohnungen von Genossenschaften, Stiftungen und dem Gemeinwesen zu fördern. Diese Bauträger können eine um 10 % höhere Ausnützung auch bei Neubauten beanspruchen, wenn diese Mehrausnützung für preisgünstige Wohnungen genutzt wird. Ebenfalls kann anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze gemäss Abs. 5 sind sinngemäss zu erfüllen, jedoch für Neubauten zu interpretieren.

Störfallvorsorge



Mit den Sonderbauvorschriften kann eine um 10 % höhere bauliche Dichte realisiert werden.

Im Bereich der im Chemierisikokataster aufgeführten Kunsteisbahn (KEK) ist gemäss Art. 11a StFV und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen.

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

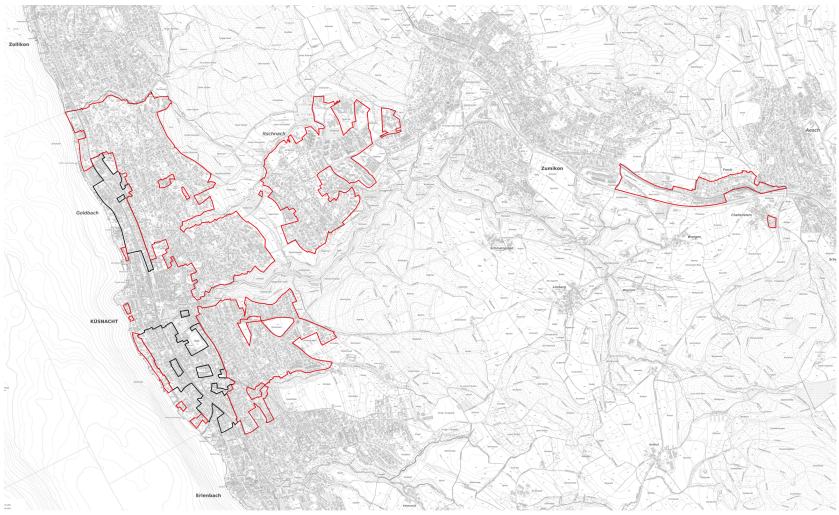
Schutzmassnahmen

Da im Konsultationsbereich der KEK Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kita) nicht ausgeschlossen werden können, werden die Sonderbauvorschriften um entsprechende Schutzvorgaben ergänzt.

Geltungsbereich Sonderbauvorschriften heute

Der nachfolgende Plan zeigt den Geltungsbereich der heute bestehenden Sonderbauvorschriften gemäss Art. 19a und Art. 19b aBZO.

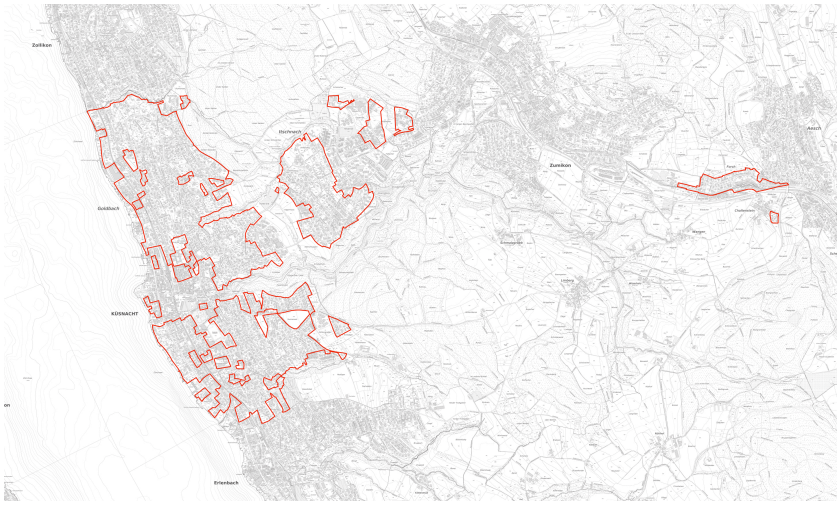
Rot: Perimeter SBV Art. 19a BZO
Schwarz: Perimeter SBV Art. 19b BZO



Geltungsbereich Sonderbauvorschriften neu

Der nachfolgende Plan zeigt den Geltungsbereich der neuen Sonderbauvorschriften gemäss Art. 20 nBZO. Dieser gilt grundsätzlich für alle Wohnzonen. Davon ausgenommen sind die Wohnzonen ohne vorgegebene Baumassenziffer sowie die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, da dort die zulässige Bauweise in Gestaltungsplänen zu regeln ist. Überdies kommen die Sonderbauvorschriften nicht innerhalb des Geltungsbereichs der bestehenden Arealüberbauungen beansprucht werden, da hier die Anforderungen von § 71 PBG und Art. 45 nBZO einzuhalten sind. Ebenfalls ausgeklammert wurde das Gestaltungsplangebiet Weitblick in der Forch, da angrenzend an die Forchautobahn die Einhaltung der IGW im Sinne von § 24 Abs. 2 USG anspruchsvoll sein dürfte.

Rot: Perimeter SBV Art. 20 nBZO



Grenzabstand
Art. 22 nBZO

Weiterhin ist eine Reduktion des Grenzabstands auf 6 m möglich. Die Voraussetzung wird jedoch neu festgelegt, so dass die Reduktion auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite im gleichen Mass kompensiert werden muss. Die offene Bebauungsstruktur bleibt damit gewährleistet.

Dachaufbauten, -terrassen und -einschnitte
Art. 23 Abs. 1, 2, 3 nBZO

Abs. 1: Anpassung aufgrund IVHB, Dachaufbauten dürfen bei Attikageschossen weiterhin nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.

Abs. 2: Die Dachfläche von Attikageschossen soll nicht als Terrasse genutzt werden können. Für die Terrassennutzung auf dem Attikageschoss wären Absturzsicherungen nötig, was sich negativ auf das Erscheinungsbild der Gebäude auswirkt.

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten beträgt unverändert höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge.

Nutzweise
Art. 24 nBZO

Art. 34 aBZO (Wohnschutz) wird hierher verschoben. Damit sind die Bestimmungen zur Nutzweise/Zulässigkeit von Betrieben an einer Stelle vereint. Gemäss § 52 Abs. 1 PBG sind in dieser Zone nur nicht störende Betriebe zulässig, die mit der Wohnung zusammenhängen. I.d.R. entspricht dies 1 Raum, beispielsweise einem Praxisraum oder einer Atelierwohnung.

Gewerbeerleichterung
Art. 25 nBZO

In den WG-Zonen kann weiterhin ein Gewerbebonus beansprucht werden. In diesen Zonen ist jedoch kein fixer Gewerbeanteil einzuhalten, weshalb der Titel von Art. 25 nBZO redaktionell angepasst wird.

5.6 Gewerbezonen

Art. 26 bis Art. 29 nBZO

Keine Anpassungen, ausser IVHB, Zonenbezeichnung und Artikelnummerierung.

5.7 Zone für öffentliche Bauten

Art. 30 bis Art. 31 nBZO

Keine Anpassungen, ausser Artikelnummerierung.

5.8 Erholungszonen

Art. 32 nBZO

Keine Anpassungen, ausser IVHB. Die Erholungszonen sind ansonsten nicht Gegenstand der Teilrevision, weshalb auch keine Überprüfung der Empfindlichkeitsstufen erfolgt. Dies wird Thema der Umsetzung der regionalen Richtplanvorgaben zum Bauen am Zürichsee sein.

5.9 Ergänzende Vorschriften

Absturzsicherungen
Art. 34 nBZO

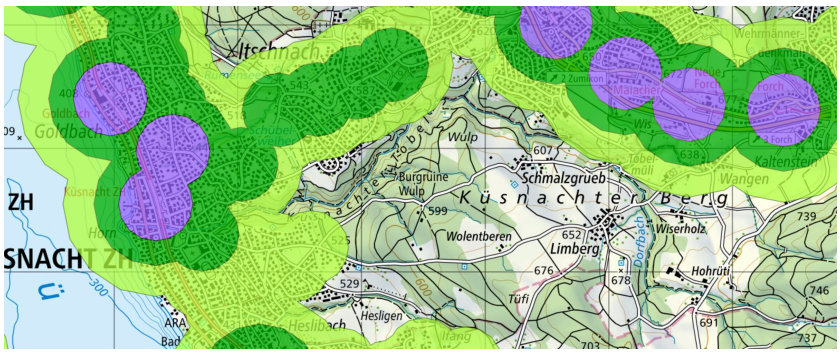
Bestimmung aufgrund neuer Messweise mit IVHB, vgl. Erläuterungen in Kapitel 4.1.

Zahl der Fahrzeugabstellplätze
Art. 36 nBZO

Neu kann die zu erstellende Anzahl Fahrzeugabstellplätze in Abhängigkeit der Güte der ÖV-Erschliessung abgemindert werden. Die Abminderungsfaktoren entstammen der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997).

ÖV-Güteklassen ARE

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



Verzicht auf Parkplatzobergrenze

Die Festlegung eines maximalen Parkplatzangebots im Sinne der in der kantonalen Vorprüfung enthaltenen Empfehlung wurde politisch diskutiert und aus folgenden Gründen verworfen:

- Der Gemeinderat lehnt eine starre Obergrenzen ab und setzt auf eine nachfrageorientierte, flexible Lösung, zumal in Küsnacht viele Grundeigentümerschaften mehrere Autos und Sammlerfahrzeuge besitzen, was nicht zwingend eine Auswirkung auf die Verkehrserzeugung hat.
- Die Attraktivität für Unternehmen und Detailhandel wird hochhalten. Eine Begrenzung von Parkplätzen wird als Hindernis für Kundschaft, Lieferketten und Investitionen im Zentrum von Küsnacht gesehen.
- Die Grundstücke sollen flexibel genutzt werden können. Statt einer fixen Obergrenze wird auf die Flexibilität gesetzt, weniger Parkplätze realisieren zu können.
- Eine Begrenzung der Parkplätze auf privaten Grundstücken führt zu mehr Druck auf den öffentlichen Raum. Dieser ist beschränkt und muss auch andere Funktionen erfüllen.
- Parkplatzthemen sind emotional und oft abstimmungsrelevant. Die Mehrheitsfähigkeit einer Parkplatzobergrenze wird hinterfragt.

Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder
Art. 37 nBZO

Die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder ist neu nach den geltenden VSS-Normalien zu ermitteln. Die Werte gelten als Richtlinie. Begründete Abweichungen bleiben möglich. Als Grundsatz gilt, dass bei Wohnbauten pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen ist.

Begrünung Gebäudeumschwung
Art. 41 nBZO

Die Bestimmung ergänzt und präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG: Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

Vgl. auch Kapitel 4.3 Klimaanpassung und Siedlungsökologie.

Begrünung von Dächern
Art. 43 nBZO

Vgl. Kapitel 4.3 Klimaanpassung und Siedlungsökologie.

Naturgefahren
Art. 44 nBZO

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird die BZO um Vorgaben zu den Naturgefahren ergänzt. Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren.

5.10 Weitere Festlegungen

Arealüberbauungen
Art. 45 Abs. 4 und 5 nBZO

Arealüberbauungen sind weiterhin nur in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten erlaubt. Die Einschränkung auf Areale > 6000 m^2 wird aufgehoben, da diese Vorgabe die etappierte Erneuerung der Siedlungen einschränkt. Neu darf bei allen Arealüberbauungen talseitig die Fassadenhöhe um 2 m erhöht werden. Davon ausgenommen ist die Wohnzone W1.40. Der Geltungsbereich von Arealüberbauungen beschränkt sich weiterhin auf die Gebiete der bestehenden Arealüberbauungen.

Regelungen, die ohnehin gelten, werden aufgrund von Redundanz gestrichen (Einhaltung zonengemässer Abstände gegenüber Nachbargrundstücken, Einhaltung der bauordnungsgemässen Regelmasse).

Terrassen- und ähnliche Überbauungen
Art. 48 nBZO

Redaktionelle Anpassung der Bezeichnung.

5.11 Wegleitung

Nachführung

Nach der Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision wird die Wegleitung zur BZO angepasst und nachgeführt. Ziel ist es, die gemeindliche Bewilligungspraxis aufzuzeigen und einen transparenten Vollzug zu gewährleisten.

6 AUFHEBUNG GEWÄSSERABSTANDS-LINIEN

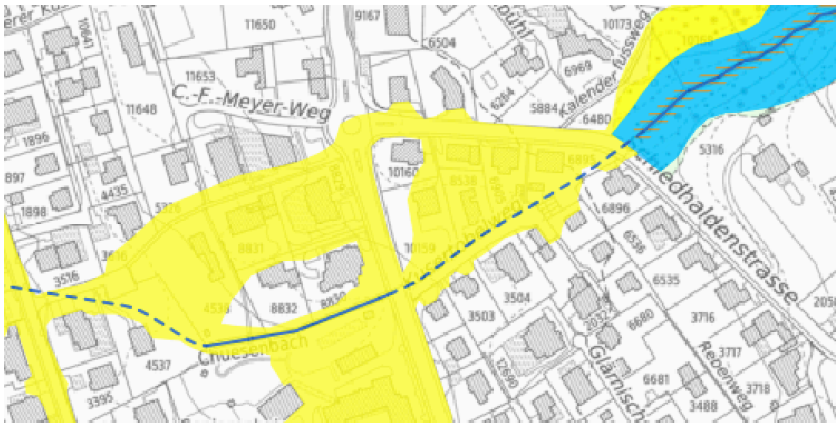
Aufhebung Gewässerabstandslinien

In Küsnacht wurden per 21. März 2024 die Gewässerräume festgelegt. Die Gewässerabstandslinien, welche vorher massgebend waren, werden im Rahmen der BZO-Revision aufgehoben. Für die aufzuhebenden Gewässerabstandslinien werden separate Pläne pro Gewässer bzw. Gewässerabschnitt erstellt.

Auszug Plan Chuesenbach



Auszug Hochwassergefährdung

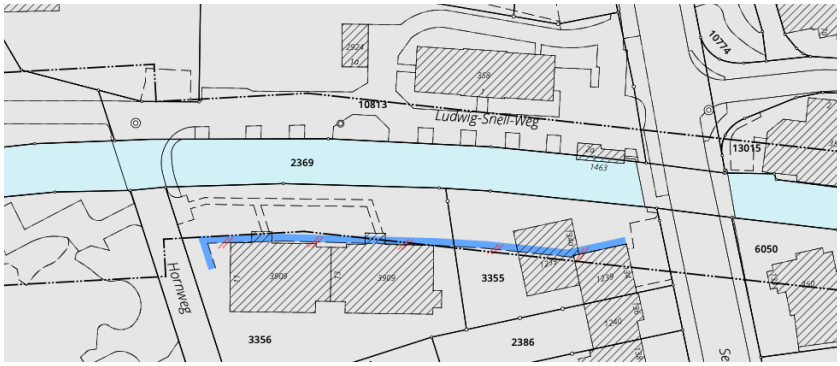


Beurteilung

Die rechtskräftigen Gewässerabstandslinien sichern einen Raum, der breiter ist als die gesetzlichen Anforderungen nach Gewässerschutzverordnung (GschV). Es besteht eine geringe Hochwassergefährdung. Die rechtskräftigen Gewässerabstandslinien können dieses Problem nicht beheben. Dazu muss der Durchlass bei der Schiedhaldenstrasse ausgebaut werden. Eine zusätzliche Raumsicherung mit Gewässerabstandslinie, welche über die Anforderungen der GschV hinausgeht, bringt daher keine Verbesserung der Hochwassersituation. Ebenso kann das öffentliche Interesse an einer zusätzlichen Raumsicherung nicht über den Ortsbildschutz oder den Schutz von Freiräumen begründet werden.

Die Gewässerabstandslinie wird daher aufgehoben.

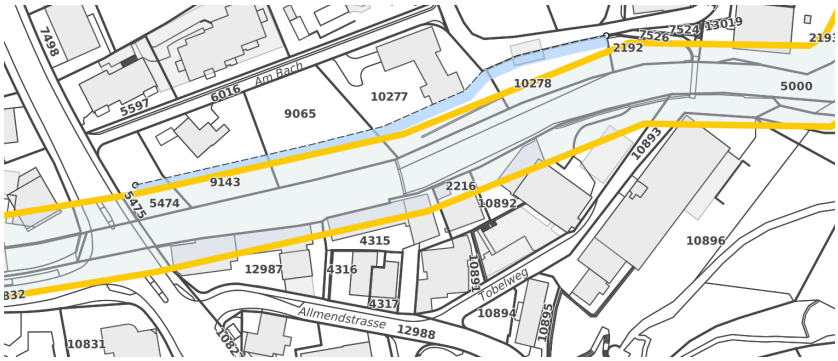
Auszug Dorfbach Abschnitt A



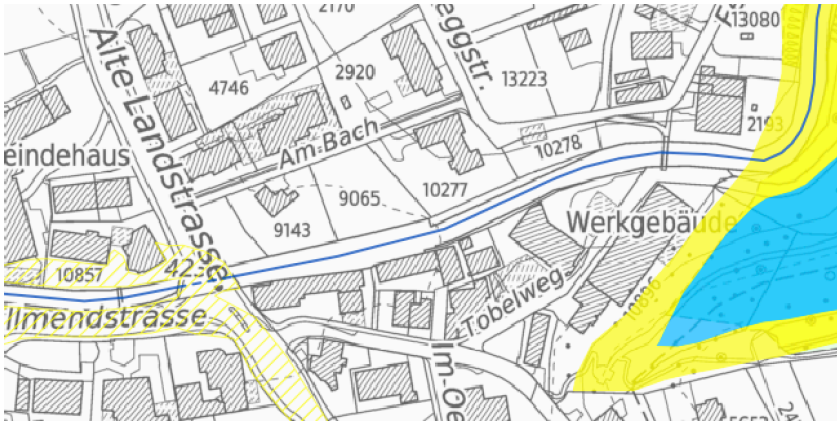
Beurteilung

Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie ist in etwa deckungsgleich mit dem Gewässerraum nach GSchV. Eine zusätzliche Raumsicherung mit einer Gewässerabstandslinie ist offensichtlich unzweckmässig und widersprüchlich. Ebenso besitzt die Gewässerabstandslinie keine ortsbauliche, freiräumliche oder landschaftliche Funktion, weshalb die Abstandslinie nicht mehr erforderlich ist und aufgehoben wird.

Auszug Plan Dorfbach Abschnitt B



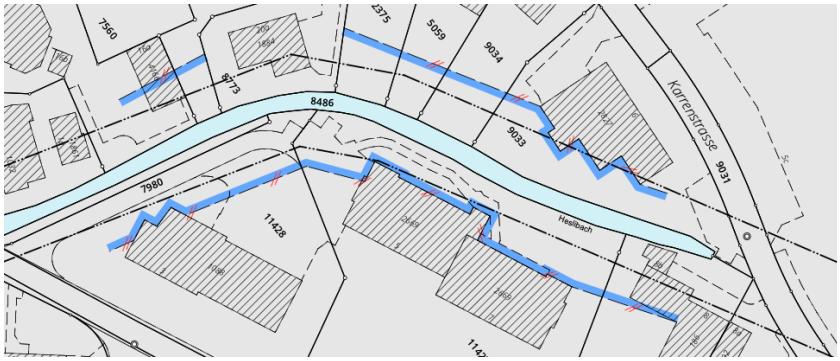
Auszug Hochwassergefährdung



Beurteilung

Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie sichert einen Raum, der leicht breiter ist als die gesetzlichen Anforderungen nach GSchV. Es besteht keine Hochwassergefährdung. Eine zusätzliche Raumsicherung mit Gewässerabstandslinie, welche über die Anforderungen der GSchV hinausgeht, bringt keine Verbesserung der Hochwassersituation. Ebenso besitzt die Gewässerabstandslinie keine ortsbauliche, freiräumliche oder landschaftliche Funktion, weshalb die Abstandslinie nicht mehr erforderlich ist und aufgehoben wird.

Auszug Plan Heslibach Abschnitt A



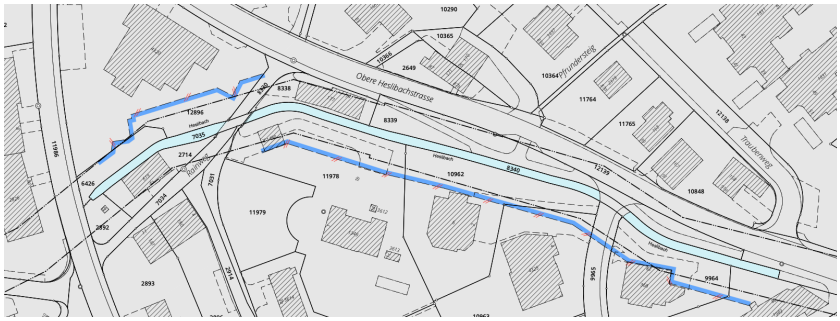
Auszug Hochwassergefährdung



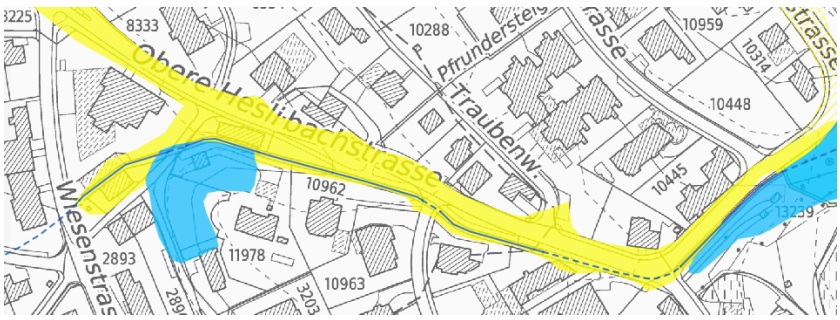
Beurteilung

Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie sichert einen Raum, der teils erheblich breiter ist als die gesetzlichen Anforderungen nach GSchV. Es besteht keine Hochwassergefährdung. Eine zusätzliche Raumsicherung mit Gewässerabstandslinie, welche über die Anforderungen der GSchV hinausgeht, bringt keine Verbesserung der Hochwassersituation. Ebenso besitzt die Gewässerabstandslinie keine ortsbauliche, freiräumliche oder landschaftliche Funktion, weshalb die Abstandslinie nicht mehr erforderlich ist und aufgehoben wird.

Auszug Plan Helibach Abschnitt B



Auszug Hochwassergefährdung



Beurteilung

Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie sichert einen Raum, der in etwa den gesetzlichen Anforderungen nach GSchV entspricht. Es besteht eine geringe Hochwassergefährdung, die jedoch über eine Erhöhung der Abflusskapazität des bestehenden Gerinnes zu beheben ist.

Eine zusätzliche Raumsicherung mit Gewässerabstandslinie, welche über die Anforderungen des GSchV hinausgeht, bringt keine Verbesserung der Hochwassersituation, zumal der zusätzlich gesicherte Abstand nur unwesentlich grösser ist als der neu festgelegte Gewässerraum.

Ebenso besitzt die Gewässerabstandslinie keine ortsbauliche, freiräumliche oder landschaftliche Funktion, weshalb die Abstandslinie nicht mehr erforderlich ist und aufgehoben wird.

7 ANPASSUNG ZONENPLAN

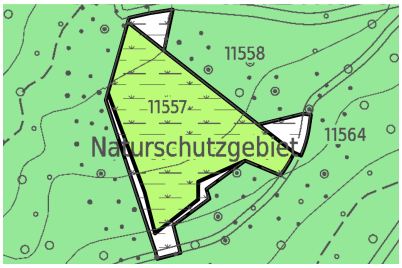
Einzonung nicht zonierte Flächen

An 29 Stellen sind im Zonenplan Flächen vorhanden, welche bisher nicht zoniert waren und neu einer Zone zugewiesen werden. Bei diesen Stellen handelt es sich um Flächen, welche früher zum Waldgebiet gehörten. Der Kanton hat die Waldgrenzen flächendeckend geprüft und neu festgelegt, wodurch stellenweise Restflächen entstanden. Es handelt sich hierbei um eine technische Bereinigung. Mit Ausnahme von zwei Fällen werden die Flächen der Freihaltezone zugewiesen.

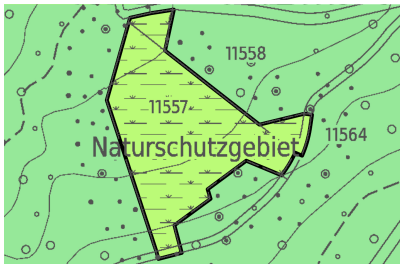
Naturschutzgebiet Rüedlitobel



Bestehend: Nicht zoniert



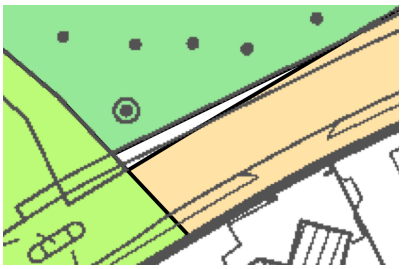
Neu: Freihaltezone



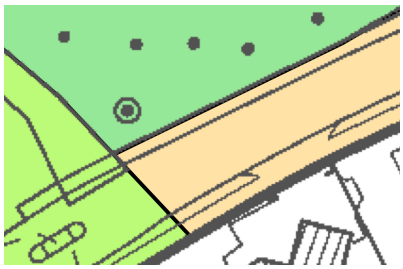
Strassenfläche Rietacher



Bestehend: Nicht zoniert



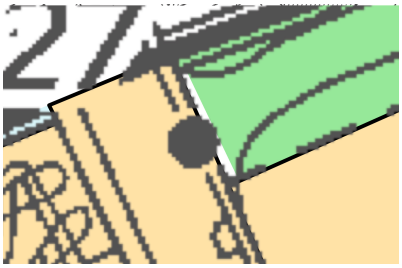
Neu: W1.30



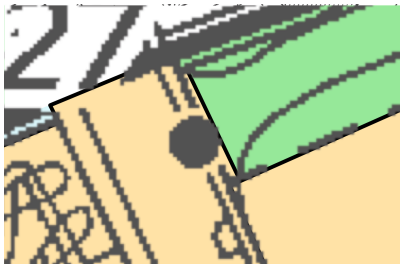
Zürichstrasse / Düggelbach



Bestehend: Nicht zoniert



Neu: W1.20



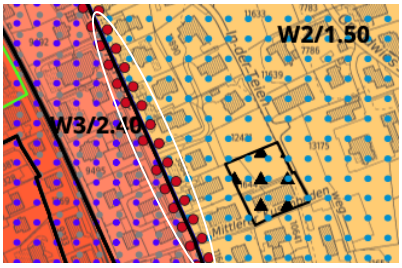
Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften werden angepasst (vgl. Kapitel 5.5 Wohnzone). Die Sonderbauvorschriften gelten neu umfassend für alle Wohnzonen (ausser WoB), weshalb die entsprechende doppelte Bandierung am Übergang zwischen den Wohnzonen nicht mehr dargestellt wird.

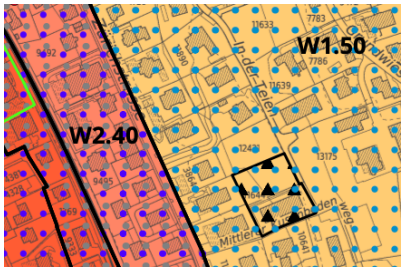
Aufgehoben werden die Sonderbauvorschriften für Itschnach, da diese umgesetzt wurden (Art. 10a aBZO).

Zürichstrasse

Bestehend



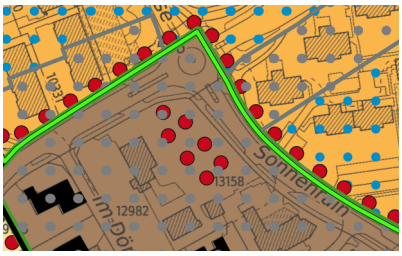
Neu



Itschnach



Bestehend



Neu

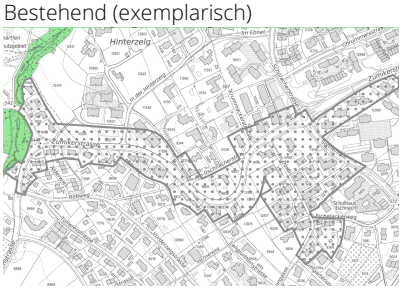


Besondere Nutzungsanordnung

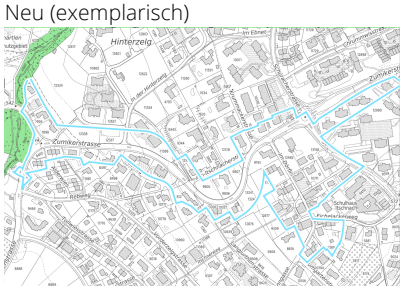
Mit der Aufhebung von Art. 34 Abs. 2 aBZO entfällt die Verpflichtung im entsprechenden Perimeter, mindestens 2/3 der Geschossfläche zu Wohnzwecken zu nutzen, weshalb die Schraffur «besondere Nutzungsanordnung» aufgehoben wird.



Bestehend (exemplarisch)



Neu (exemplarisch)



8 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

Vorgaben nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

8.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

Mit der heutigen Zonierung besteht ein theoretisches Einwohnerpotenzial von rund 9'000 Personen (Berechnung basierend auf dem kantonalen Datensatz zur Geschossflächenreserve). Es wird jedoch als unrealistisch betrachtet, dass dieses realisiert werden kann, da das tatsächlich vorhandene Potenzial tiefer liegt und zur Realisierung ein Grossteil des Gebäudebestands abgerissen und neu erbaut werden müsste. Der erwartete Bevölkerungszuwachs bis 2040 beträgt ca. 2'150 bis 2'700 Personen, was mit den Reserven gut abgedeckt werden kann. Es sind keine Einzonungen notwendig oder vorgesehen. Hingegen wird mit den Sonderbauvorschriften zur Förderung des Weiterbauens im Bestand die theoretische Kapazität des Zonenplans leicht erhöht.

Arbeitsplatzkapazität

In den Arbeitszonen finden keine Veränderungen statt.

Innentwicklung

Mit der Teilrevision wird die Innenentwicklung unterstützt, indem mittels neuer Sonderbauvorschriften das Bauen im Bestand gefördert wird.

Zonen für öffentliche Bauten

Der Umfang der Zone für öffentliche Bauten und damit der Handlungsspielraum zur Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen wird mit den Zonenplananpassungen nicht verändert.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung wurden die Vorschriften zur Erstellung von Abstellplätzen angepasst und flexibilisiert. In Abhängigkeit von der Güte der ÖV-Erschliessung kann die Anzahl Parkplätze reduziert werden. Diese Anpassung unterstützt die im regionalen Richtplan und RGVK definierten Modalsplit-Ziele.

8.2 Umwelt

Klima und Siedlungsökologie

Mit der Revision des PBGs gelten einige klimawirksame Grundsätze ohnehin. In Küsnacht werden in der BZO einige ergänzende Bestimmungen festgelegt, die ebenfalls im Umgang mit den Auswirkungen der Klimaerwärmung (Überhitzung, grössere Niederschlagsmengen) förderlich sind. Weiterhin sind 2/3 des Gebäudeumschwungs zu begrünen, neu wird gefordert, dies in ökologisch wertvoller Art und Weise umzusetzen.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Revision. Die Gewässerräume wurden in einem separaten Verfahren festgelegt. In der vorliegenden Revision werden die bestehenden Gewässerabstandslinien aufgehoben.

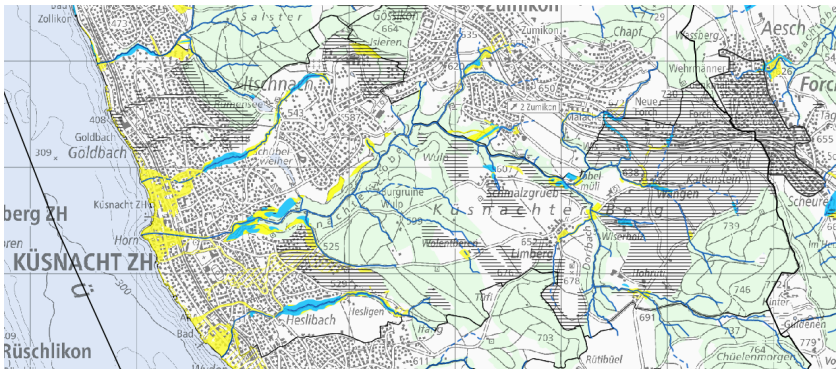
Kulturland

Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Naturgefahren

In der Naturgefahrenkarte sind die Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot), mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb) ausgewiesen. Mit der bereits erfolgten Gewässerraumfestlegung wurde längs der Fliessgewässer der Raum für einen hochwassersicheren Ausbau sichergestellt. Die BZO wird um eine Vorschrift ergänzt, wonach die Gefahrenkarte im Baubewilligungsverfahren zu beachten ist.

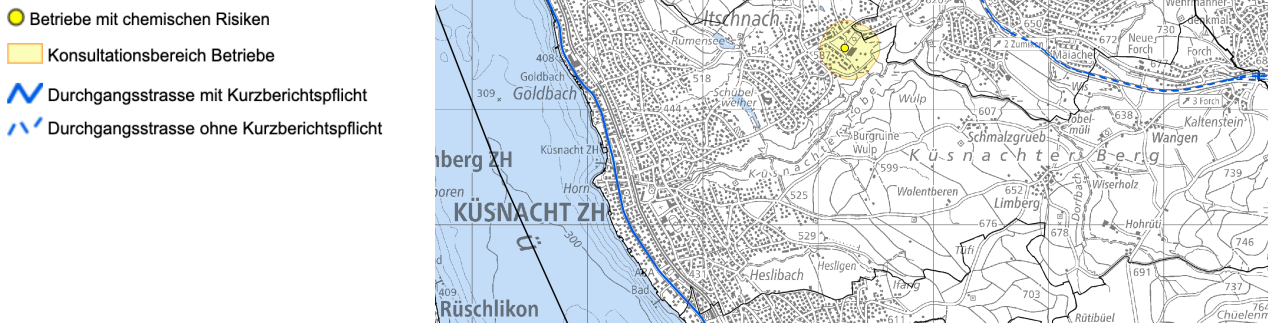
- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet



Störfallvorsorge

Die bauliche Dichte in der Grundnutzung wird nicht verändert. Hingegen kann mit den Sonderbauvorschriften die bauliche Dichte auch im Konsultationsbereich der KEK erhöht werden, weshalb die Sonderbauvorschriften um eine Vorgabe zu den Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen ergänzt wird.

Ausschnitt Risikokataster



8.3 Lärm

Neue Vorgaben USG und LSV

Per 1. April 2026 traten die revidierten Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) zum Lärmschutz in Kraft.

Ziel der Änderungen ist es, die Koordination von Lärmbekämpfung und Raumentwicklung zu verbessern.

Artikel 24 Abs. 2 USG schreibt vor, dass mit der Nutzungsplanung zusätzlicher Wohnraum nur geschaffen werden darf, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Ist dies nicht der Fall, müssen neue Bauzonen die Kriterien nach Abs. 3 kumulativ erfüllen.

Das revidierte Gesetz präzisiert mit Artikel 22 zudem die lärmschutzrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, um die Rechtssicherheit im Vollzug zu erhöhen. Gleichzeitig erleichtert es die Umsetzung von Bauprojekten in lärmbelasteten Gebieten, was die raumplanerisch gewünschte Innenentwicklung unterstützt.

Art. 24 USG

Art. 24 Anforderungen an Bauzonen

1 Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.

2 In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

3 In Abweichung der Absätze 1 und 2 können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;

b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und

c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Voraussetzung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

Mit Artikel 24 revUSG wurden neue Bestimmungen für die Beurteilung von Bauzonen eingeführt. Insbesondere sind neu Einzonungen oder Umzonungen unter bestimmten Bedingungen auch dann möglich (Absatz 3), wenn die massgebenden Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten werden können.

Artikel 29 Absatz 1 LSV wird an den Grundsatz von Artikel 24 Absatz 1 und Absatz 2 revUSG angepasst. Er nennt drei Massnahmenkategorien «planerisch», «gestalterisch» und «baulich»[1)], die zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte eingesetzt werden können. Diese Kategorien sind in der LSV bereits verankert und betreffen insbesondere Massnahmen an der Lärmquelle und auf dem Ausbreitungsweg sowie Massnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung der Bauzone (nicht abschliessend). Diese Massnahmen sollen sicherstellen, dass:

- bei der Ausscheidung neuer Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen die Planungswerte (Artikel 24 Absatz 1 revUSG); oder
- bei der Änderung von Nutzungsplänen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die Immissionsgrenzwerte (Artikel 24 Absatz 2 revUSG)

eingehalten werden.

1)
Planerische Massnahmen:
z.B. Gestaltungsplanpflicht mit Bedingungen / Sonderbauvorschriften mit Bedingungen / Ausschluss lärmempfindlicher Nutzungen / Abstandsregelungen

Gestalterische Massnahmen:
Lärmoptimierte Grundrisse und Nutzungsverteilung

Bauliche Massnahmen:
z.B. Lärmschutzwand

Vorgaben Planerlassverfahren

Soweit solche Massnahmen zum Schutz der betroffenen Zone vor Lärm verhältnismässig sind, müssen sie aufgrund der in Artikel 24 revUSG verankerten Pflicht im Rahmen des Planerlassverfahrens vorgesehen werden.

Bleiben die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten, so ist gemäss Artikel 24 Absatz 3 revUSG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt werden (siehe Abbildung).

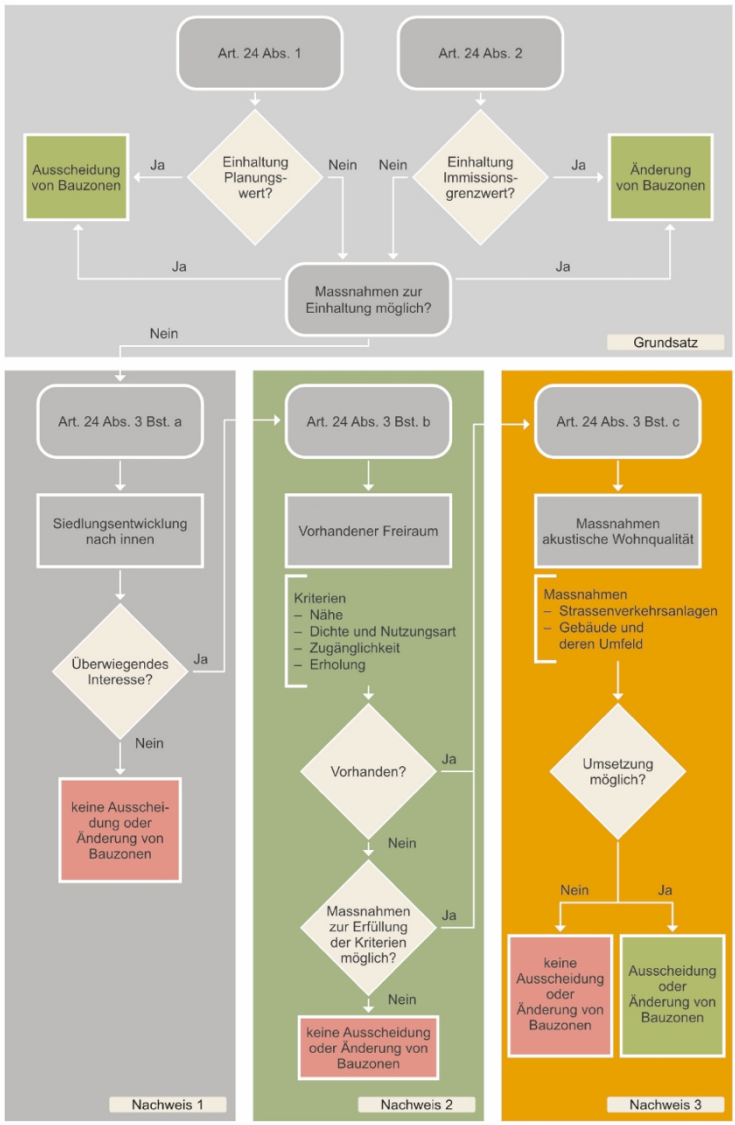
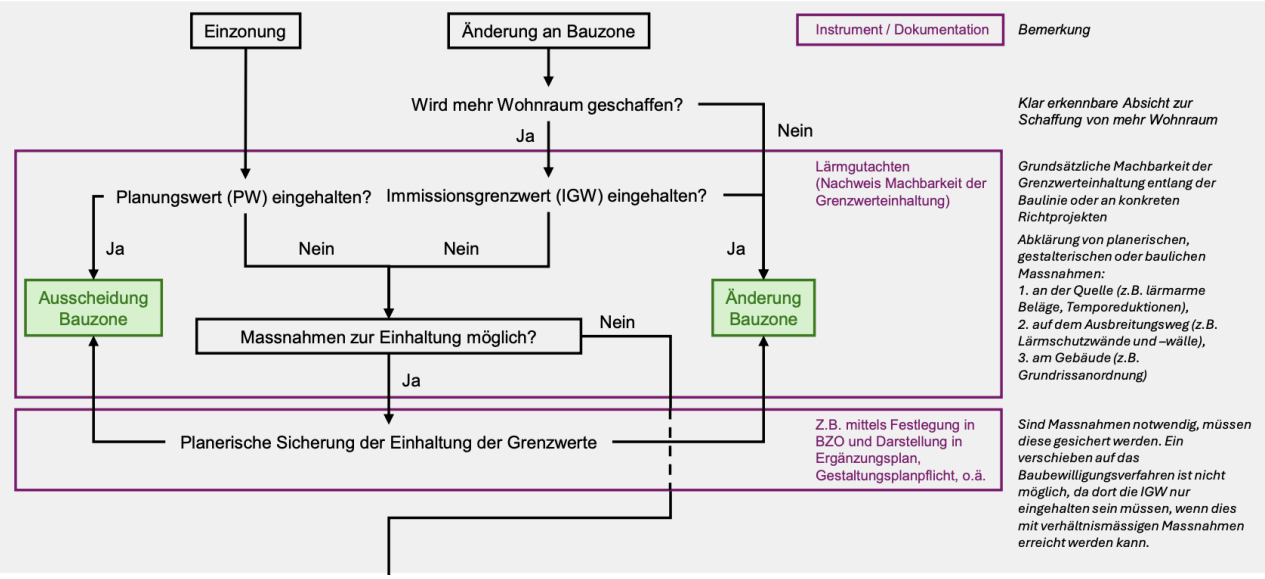


Abbildung 1: Systematik Artikel 24 revUSG. Quelle: Fachbericht der OST «Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten».

Ergänzungen durch die FALS und das ARE

Die FALS und das ARE haben Grundsätze bei der Beurteilung von Raumplanungsvorhaben an lärmbelasteten Lagen nach Art. 24 USG und Art. 29 LSV erarbeitet. Das nachfolgende Schema fasst die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 2 USG zusammen, wenn im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.



Gebiet mit Sonderbauvorschriften

Bereits die rechtskräftige BZO erlaubt im Rahmen der Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen eine höhere Baumassenziffer von 10%. In den dreigeschossigen Zonen werden mit dieser Teilrevision somit keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen.

Ebenso bestehen bereits Sonderbauvorschriften für die zweigeschossigen Wohnzonen, welche die haushälterische Nutzung des Gebäudebestands erleichtern. Im Rahmen dieser Teilrevision werden die beiden Systeme zu einem Regelungsmechanismus zusammengeführt. Ziel ist es, das Weiterbauen im Bestand zu fördern. Im Vergleich zu bisherigen BZO kann künftig auch in den zweigeschossigen Wohnzonen 10% mehr Baumasse realisiert werden. Somit wird in untergeordnetem Mass in diesen Zonen mehr Wohnraum geschaffen, was der raumplanerischen Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen entspricht.

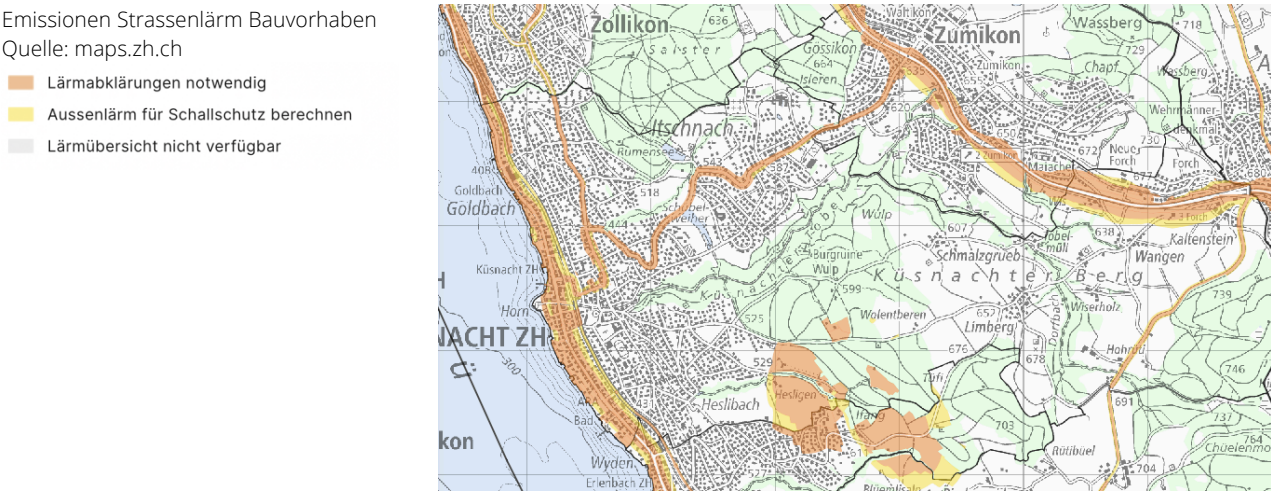
Beurteilung

Einige Grundstücke in den zweigeschossigen Wohnzonen befinden sich im Einflussbereich Strassen mit Lärmbelastung. Es wurde daher überprüft, ob auf den Grundstücken in der ersten Bautiefe die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können (siehe Beilagebericht).

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte mit folgenden Massnahmen eingehalten werden können:

- Anordnung von nichtstörendem Gewerbenutzungen in Richtung der Lärmquelle;
- Lärmabgewandte Ausrichtung von Lüftungsfenstern zu lärmempfindlichen Wohnräumen;
- Anordnung von nicht lärmempfindlichen Wohnräumen in Richtung der Lärmquelle;
- Erstellung von lärmoptimierten Grundrissen und Lärmloggien bei Wohnnutzungen

Emissionen Strassenlärm Bauvorhaben
Quelle: maps.zh.ch



Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen

Sonderbauvorschriften zählen zu den Sondernutzungsplänen. Die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum wird an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen geknüpft.

Art. 20 Abs. 5 lit. g) BZO legt als planerische Massnahme fest, dass bei Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, die Wohnqualität zu gewährleisten ist. Bei Gebäuden in der ersten Bautiefe entlang der lärmbelasteten Strassen ist zusätzlicher Wohnraum nur erlaubt, wenn die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Die Einhaltung wird im Baubewilligungsverfahren geprüft. Die Erleichterungen nach Art. 22 Abs. 2 USG können nicht beansprucht werden. Die erhöhten Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 kommen nicht zum Ansatz.

8.4 Finanzen

Kommunale Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten.

In Küsnacht gilt eine kommunale Mehrwertabgabe von 40 % bei einer Freifläche von 1'200 m^2.

Keine Mehrwertprognose

Die kommunale Mehrwertabgabe wird im Rahmen dieser Revision eingeführt. Sie entfaltet erst auf künftige Auf- und Umzonungen oder bei Gestaltungsplänen eine Wirkung.

8.5 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Behördenverbindliche Vorgaben

Die Vorgaben im regionalen Richtplan Pfannenstil wurden beachtet. Sie wurden, wo erforderlich, im Rahmen der Revision berücksichtigt. Die Gemeinde Küsnacht verzichtet in den regionalen Eignungsgebieten für Mischnutzung auf die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils. Eine Gewerbenutzung bleibt für die Grundeigentümerschaften möglich, jedoch freiwillig.

9 MITWIRKUNG

Der separate Bericht gibt Auskunft über das Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung.

10 FAZIT

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Pfannenstil abgestimmt, soweit diese Anordnungen treffen, die Gegenstand dieser Teilrevision sind.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Förderung des Weiterbauens im Bestand angemessen ausgeschöpft.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Der Gemeinderat hat am 26. Juni 2019 die kommunalen Planungsziele sowie im Jahr 2024 die Vision 2044 beschlossen. Damit liegt ein umfassendes Zielbild zur Gemeindeentwicklung vor. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.

Fazit Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, der Teilrevision zuzustimmen.