



Referenz-Nr.: ARE 20-0482

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Aufhebung GP 5 Sunneweid» – Genehmigung

Gemeinde Küssnacht

Lage Der Perimeter befindet sich im Gebiet Hinterriet im Ortsteil Itschnach auf der Parzelle Kat.-Nr. 11856.

Massgebende - Aufhebung privater Gestaltungsplan GP 5 Sunneweid vom 11. Oktober 2019
Unterlagen - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV inkl. Anhänge vom 11. Oktober 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der private Gestaltungsplan Sunneweid wurde am 19. Mai 1988 vom Regierungsrat genehmigt. In einer ersten Etappe wurde der östliche Bereich des Areals nach Gestaltungsplan teilüberbaut. Auf dem noch nicht überbauten Teil der Parzelle soll eine neue Arealüberbauung realisiert werden, welche den qualitativen Anforderungen gemäss §71 PBG und §45 BZO (Arealüberbauungen) entspricht. Ziel der Grundeigentümerin ist es, eine zeitgemässe bauliche und hochwertige Überbauung für das Wohnen im Alter zu realisieren. Aufgrund einer Machbarkeitsstudie, welche auf Basis von Variantenstudien aus dem Jahre 2018 erarbeitet wurde, sowie den nachfolgenden Überlegungen, hat die Grundeigentümerin die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans in Betracht gezogen.

Zustimmung Der Gemeinderat Küssnacht stimmte mit Beschluss vom 6. November 2019 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplan «GP 5 Sunneweid» zu. Mit Schreiben vom 3. April 2020 ersucht die Gemeinde Küssnacht um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss der rechtskräftigen Zonenplanung der Gemeinde Küssnacht von Oktober 2015 liegt das Grundstück Kat.-Nr. 11'856 nach wie vor in der Wohnzone W2/1.7 und innerhalb des Bereichs für Arealüberbauung gemäss Art. 45 Abs. 1 BZO.



Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 29. Januar 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Anlässlich einer Besprechung mit dem Regierungsrat des Kantons Zürich vom 18. Mai 1988 wurde festgestellt, dass der private Gestaltungsplan Sunneweid in keinem Punkt von der gültigen Bau- und Zonenordnung abweicht. Die Zonierung hat sich seither nicht geändert. In den Erläuterungen wird die vorgesehene Entwicklung mit einer Überbauung für das Wohnen im Alter umfassend und nachvollziehbar dokumentiert und begründet. Die Aufhebung des Gestaltungsplans hat keine Änderungen in der Bebaubarkeit der betroffenen Parzelle zur Folge.

Mit Aufhebung des privaten Gestaltungsplans gelten die Bestimmungen der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «GP 5 Sunneweid», welcher der Gemeinderat Küsnacht mit Beschluss vom 18. März 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 616.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Gemeinde Küsnacht wird eingeladen

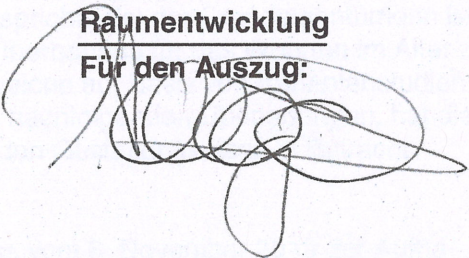
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Küsnacht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Grimm Immobilien AG, Traubenweg 47, 8700 Küsnacht (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 8. JULI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

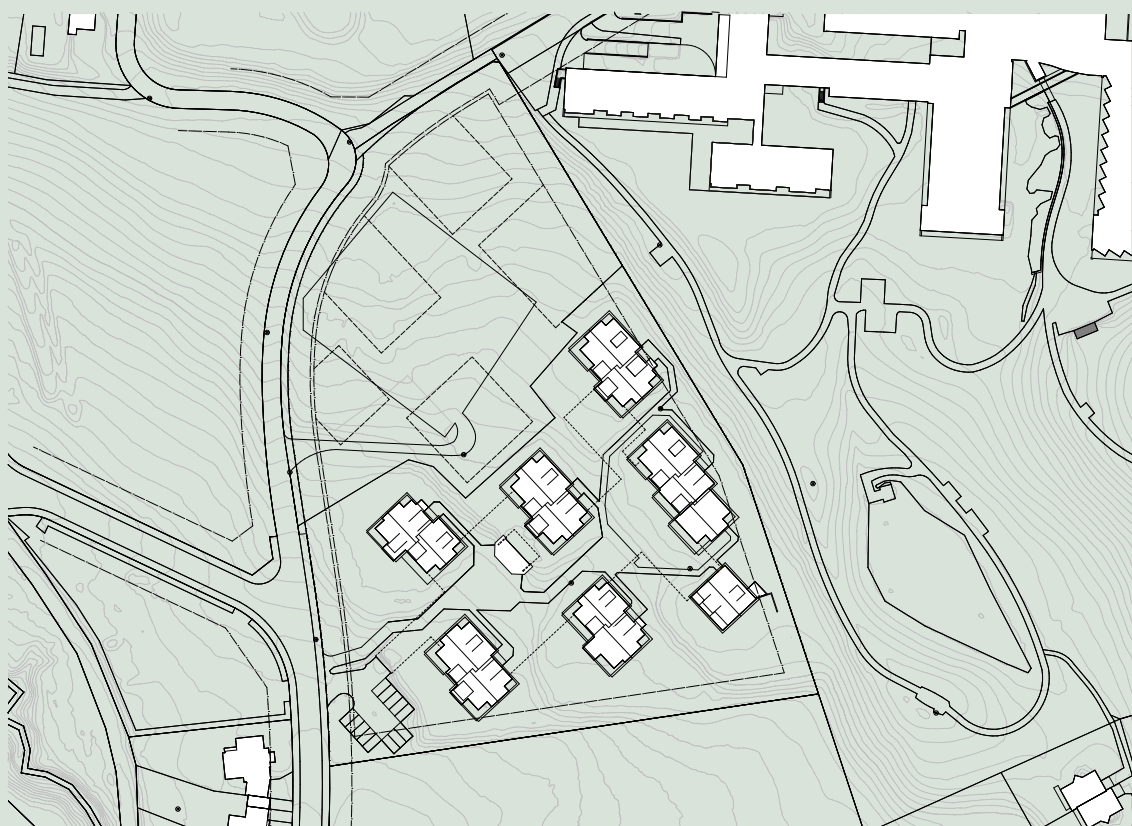




ERNI GRIMM ARCHITEKTEN

003 AUFHEBUNG DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANES 5 «SUNNEWEID»

BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV | 11. OKTOBER 2019



ERNI GRIMM ARCHITEKTEN AG

Allmendstrasse 75 | 8700 Küsnacht | Tel. 044 512 44 45 | info@erni-grimm.ch | www.erni-grimm.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	1
2. Ausgangslage	3
3. Baurechtlicher Nachweis der bestehenden Siedlung	7
4. Variantenstudien	10
5. Richtprojekt	14
6. Aufhebung des Gestaltungsplanes	16
7. Obsolete Bestimmungen des Gestaltungsplanes	17
8. Privatrechtliche Regelungen	19
9. Beurteilung der Auswirkungen	19
10. Vorgehensweise und Zeitplan	20
Anhang	23

1. EINLEITUNG

KENNZAHLEN I

Parzellennummer:
11'856

Zone:
W2/1.75

Baumassenziffer inkl.
Arealüberbauungsbonus
(10%):
1.93

Parzellenfläche:
17'587 m²

Total mögliche Baumasse:
33'855.00 m³

Total best. Baumasse:
16'675.92 m³

Total restliche Baumasse:
17'179.08 m³

Auf dem Grundstück mit der Parzellennummer 11'856 besteht seit dem Jahre 1988 ein rechtskräftiger, privater Gestaltungsplan (GP5). In einer ersten Etappe (Anfangs 90er Jahre) wurde der östliche Bereich des Areals nach Gestaltungsplan teilüberbaut und somit rund die Hälfte, der nach heutiger Gesetzeslage zur Verfügung stehenden Baumasse realisiert (siehe Abb. 1). Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat anlässlich seiner Sitzung vom 18. Mai 1988 festgestellt, dass der private Gestaltungsplan «Sunneweid» in keinem Punkt von der damals gültigen Bau- und Zonenordnung abweicht.¹

Heutige Grundordnung

Im rechtskräftigen Zonenplan vom Oktober 2015 ist das Grundstück der Wohnzone W2/1.75 und dem Bereich für Arealüberbauung gemäss Art. 45 Abs. 1 BZO zugeteilt. Die bestehenden Gebäude sind bestandesprivilegiert und entsprechen in Bezug auf die Grenzabstände, Höhen und Ausnützung den heutigen Baugesetzen. Somit entsteht bei einer Aufhebung des Gestaltungsplanes keine rechtswidrige Situation.

Planungsabsicht

Auf dem noch nicht überbauten Teil der Parzelle soll eine neue Arealüberbauung realisiert werden, welche die qualitativen Anforderungen gemäss § 71 PBG und § 45 BZO (Arealüberbauungen) erfüllt. Ziel der Grundeigentümerin ist es, eine der heutigen Zeit angemessene bauliche Verdichtung anzustreben und qualitativ hochwertige Wohnungen, insbesondere für das Wohnen im Alter zu erstellen. Aus diesem Grund wird eine Synthese mit der in unmittelbarer Nähe angesiedelten Pflege-residenz Bethesda beabsichtigt. Im Umgang mit der Erweiterung der bestehenden Arealüberbauung wird eine ganzheitliche, der Grundkonzeption entsprechende Lösung angestrebt, um eine qualitative Bebauung der gesamten Parzelle sicherzustellen. Dies kann unter anderem durch die erweiterten Bedingungen der Arealüberbauung erreicht werden.

Aufhebung des Gestaltungsplanes

Aufgrund einer Machbarkeitsstudie auf Basis von Variantenstudien im Jahre 2018 und den nachfolgenden Überlegungen hat die Grundeigentümerin beschlossen, die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes zu beantragen.

Die erweiterten Bedingungen des Gestaltungsplanes verunmöglichen es, von dem Ausnutzungsbonus der Arealüberbauung zu profitieren und eine Überbauung mit einer zeitgemässen Ausnützung zu erstellen. Aufgrund der festgelegten Baufelderwürde man durch tiefe und grosse Volumen vor allem in Bezug auf die Wohnlichkeit

¹

Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des
Kantons Zürich, 18. Mai 1988

2. AUSGANGSLAGE

Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan besteht nebst dem Situationsplan aus ergänzenden Bestimmungen. Im Situationsplan werden zwölf Baufelder ausgeschieden, in welchen Hauptgebäude erstellt werden dürfen. Besondere Bauten dürfen gemäss der Bauordnung unter Einhaltung der zonengemässen Abstände erstellt werden. Nebst den Baufeldern ist im Gestaltungsplan festgelegt, dass zwei Vollgeschosse und nur Giebeldächer zulässig sind. Weiter sind die Erschliessungsflächen festgelegt. Die Ausnützung wird nicht speziell festgelegt.

Ursprünglich war der Gestaltungsplan laut des Fachgutachtens von Herrn Christ vom 17. März 1987 wohl eine Auflage der Gemeinde, um die bei der Arealüberbauung geforderten qualitativen Anforderungen gemäss § 71 PBG und eine ganzheitliche Siedlungsentwicklung über das ganze Grundstück sicherzustellen.² Der Gestaltungsplan ermöglichte zusätzlich eine Etappierung der Arealüberbauung.

Abb. 2
Bestehender
Gestaltungsplan

Die grau eingefärbten
Gebäude wurden in einer
ersten Etappe erstellt.



21
Fachgutachten, Strickler +
Christ Architekten,
17. März 1987

Bestehende Wohnüberbauung

Die bestehende Wohnüberbauung besteht aus sechs Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus und wurde 1992 fertiggestellt.

Die Siedlung befindet sich am Rand der Bebauungsstruktur von Itschnach. Das gegen Süden abfallende Gelände ist stark terrassiert was zu einer Höhenstaffelung der Volumina und zu einer starken Zonierung des Landschaftsraumes führt. Die einzelnen Gebäude sind durch eine Verschiebung im Grundriss in zwei Gebäudeteile aufgegliedert. Die Wohnungen sind dreiseitig ausgerichtet und teilweise über mehrere Geschosse organisiert. Die einzelnen Volumina sind zu einander verschoben. Durch diese Verschiebung wird jeweils im Zentrum von vier Gebäuden ein kleiner Platz geschaffen. Von diesen Plätzen ist jeweils auch die Hauserschliessung organisiert. Der gesamte Ausdruck der Überbauung wird durch die markanten Steildächer und der Bezug zur Landschaft geprägt.

Die Erschliessung der Fussgänger sowie des Autoverkehrs erfolgt von der Schüracherstrasse. Nebst der Garageneinfahrt sind auch die Besucherparkplätze direkt an der Schüracherstrasse angeordnet. Der öffentliche Verkehr mit direktem Anschluss nach Zürich ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Abb. 3
Bestehende Situation



Abb. 4

Bestehende Siedlung

Durch die Abterrassierung
des Geländes entsteht
eine Höhenstaffelung der
Gebäude



Abb. 5

Bestehende Siedlung



Abb. 6

Bestehende Siedlung

Der Ausdruck der bestehenden Siedlung wird stark durch das markante Dach geprägt.



Abb. 7

Bestehende Siedlung

Jeweils im Zentrum von vier Gebäuden entsteht ein Platz.



3. BAURECHTLICHER NACHWEIS DER BESTEHENDEN SIEDLUNG

Der bestehende bzw. überbaute Teil des Gestaltungsplans, der am 3. Mai 1988 von der Gemeinde Küsnacht bewilligt wurde, folgt den damaligen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. So ist in den Erwägungen der Baubewilligung aufgeführt, dass die Abweichungen von der Regelbauweise des Gestaltungsplans «Sonne-Weid» im Rahmen von Arealüberbauung liegen.³ Des Weiteren hat der Regierungsrat in der Sitzung vom 18. Mai 1988 festgehalten, dass der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht.⁴

Um zusätzlich aufzuzeigen, dass die bestehende Überbauung trotz der Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes der heutigen BZO entspricht, wurde eine detaillierte Überprüfung des Bestandes vorgenommen. Das Ergebnis dieses Nachweises zeigt auf, dass bei der bestehenden Überbauung durch die Aufhebung des Gestaltungsplanes kein baurechtswidriger Zustand auftritt und somit die Bestandesprivilegien nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Im Folgenden werden daher die relevanten Artikel der BZO 1984 und die der aktuellen BZO 1994 mit Teilrevision 2004 und 2012 einander gegenübergestellt, um so die Unterschiede zu bestimmen. Anhand der Unterschiede kann nachgewiesen werden, dass der bestehende bzw. überbaute Teil des Gestaltungsplans die heutigen Bestimmungen nach Regelbauweise bzw. Arealüberbauung nach wie vor einhält. Somit wird durch die Aufhebung des Gestaltungsplans kein baurechtswidriger Zustand generiert.

3 |

Baubewilligung,
7. Februar 1989

4 |

Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates,
18. Mai 1988

BZO 1984	BZO 1994 mit Teilrevision 2004 und 2012
1. Wohnzone W2/40 Ausnützungsziffer	Wohnzone W2/1.75 Baumassenziffer
2. Die Firsthöhe ist in der BZO nicht definiert.	Art. 19, Abs. 1 BZO: Die Firsthöhe ist auf 5.0m begrenzt.
3. Die Gebäudehöhe ist in der BZO nicht definiert.	Art. 19, Abs. 1 BZO: Die Gebäudehöhe ist beim Bau von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss 7.5m.
4. Für die Zone W2/40 sind keine Mehrlängenzuschläge definiert.	Art. 21a, Abs. 2 BZO: Misst in der Zone W2/1.75 eine Fassadenlänge mehr als 25.0m, so ist der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrlänge zu vergrössern. Art. 21a, Abs. 3 BZO: Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 10.0m unterschreitet, zusammengerechnet.
5. Art. 31, Abs. 4 BZO: Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die zonengemässe Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden, mit Ausnahme in der Wohnzone WE2/30. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.	Art. 45, Abs. 4 BZO: Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Bei Arealgrössen über 6000m ² darf die Gebäudehöhe mit Ausnahme der Wohnzone W2/1.40 talseits um 2.0m erhöht werden. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Art. 45, Abs. 5 BZO: Werden die bauordnungsgemässen Regelmasse der Gebäude- und Firsthöhen eingehalten, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.

1. Wohnzone

Anhand der Baubewilligung vom 3. Mai 1988 geht hervor, dass die Parzelle 11'856 damals in zwei fiktive Grundstücke geteilt wurde.⁵ Gemäss Baueingabe schöpft der überbaute Teil des Gestaltungsplans die damalige zulässige Ausnützung von 44% für das fiktive Grundstück voll aus (inkl. Ausnützungszuschlag 1/10 für Arealüberbauung).

Für die heutigen Bestimmungen nach Regelbauweise bzw. Arealüberbauung wird die Parzelle 11'856 als ein Grundstück mit einer Parzellenfläche von 17'587m² betrachtet. Gemäss der Baumassenberechnung von Erni Grimm Architekten AG vom Oktober 2018 weist der überbaute Teil eine Baumasse von 16'676m³ auf. Anhand

der Baumassenziffer von 1.93 (inkl. Nutzungszuschlag 10% für Arealüberbauung) ergibt sich eine maximale Baumasse von 33'943m³ für die Parzelle 11'856.

2. Firsthöhe

Wie in der Planbeilage 1 ersichtlich (siehe Anhang 1, Baurechtlicher Nachweis der bestehenden Siedlung), wird die Firsthöhe von 5.0m bei sämtlichen Giebeldächern eingehalten.

3. Gebäudehöhe

Die Häuser des überbauten Teils weisen alle, mit Ausnahme des Einfamilienhauses Nr. 81, zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss auf. Die Gebäudehöhe beträgt somit 7.5m. Anhand der Planbeilage 1 (siehe Anhang 1, Baurechtlicher Nachweis der bestehenden Siedlung) ist ersichtlich, dass diese bei allen Bauten eingehalten wird.

4. Mehrlängenzuschlag

Gemäss aktueller BZO müssen die Fassadenlängen der Häuser 81, 83/85 und 87 zusammengerechnet werden (siehe Anhang 1, Baurechtlicher Nachweis der bestehenden Siedlung). Daraus resultiert ein Mehrlängenzuschlag von 21.05m. Nach heutigen Bestimmungen müsste der Grenzabstand zum Grundstück 12'930 somit vergrössert werden. Da jedoch die Grenzabstände des überbauten Teils den damaligen Bestimmungen nach Regelbauweise bzw. Arealüberbauung entsprechen, würde bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans kein baurechtswidriger Zustand entstehen. Der überbaute Teil des Gestaltungsplans wäre nach Art. 19a, Abs. 2 BZO Bestandesprivilegiert.

5. Arealüberbauungen

Die Unterschiede bezüglich Arealüberbauung in der BZO1984 und in der aktuellen BZO 1994 mit Teilrevision 2004 und 2012 sind für den überbauten Teil irrelevant.

4. VARIANTENSTUDIEN

Für die Überbauung des unbebauten Bereiches der Parzelle wurden in einer Machbarkeitsstudie sämtliche Möglichkeiten geprüft und somit eine Grundlage für die Entscheidungsfindung geschaffen. Die folgende Gegenüberstellung zeigt die Vor- und Nachteile der jeweiligen Möglichkeiten auf.

Variante mit bestehendem Gestaltungsplan

- Die erweiterten Bedingungen des Gestaltungsplanes verunmöglichen es, vom Ausnutzungsbonus der Arealüberbauung zu profitieren und eine Überbauung mit einer zeitgemässen Ausnützung zu erstellen. Aufgrund der festgelegten Baufelder würde man durch tiefe und grosse Volumen vor allem in Bezug auf die Wohnlichkeit und das ganzheitliche Siedlungsbild in einen Konflikt mit den Anforderungen an die Arealüberbauung treten.
- Die im Gestaltungsplan angelegten Baufelder ermöglichen überall das Erstellen eines Mehrfamilienhauses, insbesondere weil der private Gestaltungsplan die Anzahl Wohnungen pro Gebäude in keinerlei Weise einschränkt. Jedoch wird auf dem Baufeld 1 eine Sondertypologie nötig. Es ist von einem Einspanner auszugehen. Somit entsteht an der exponiertesten und prominentesten Stelle ein Sonderbau, der auch auf Grund seiner Lage, aus einem sonst homogenen Siedlungsgefüge heraussticht.
- Die unregelmässig verteilten Baufelder im unbebauten Bereich des Gestaltungsplanes und die daraus resultierenden Landschaftsräume unterscheiden sich in ihrer Charakteristik stark vom Bestand. Während sich im Bestand jeweils vier Gebäude um einen zentralen, kleinen Platz gruppieren, entsteht insbesondere zwischen den Baufeldern 4,5,6 und 2,3 ein länglicher Aussenraum. Dieser so entstehende Platz hat die Qualität als Zentrum in der Siedlung zu funktionieren, schafft es aber wenig, das bestehende Siedlungsgefüge einzubinden und steht in seiner Charakteristik in starkem Widerspruch zu den kleinen, durch die Verschiebung der Volumen zu einander, definierten Plätzen in der bestehenden Überbauung.
- Durch die unregelmässige Verteilung der Baufelder entsteht auf dem Baufeld 3 zusätzlich ein, in Bezug auf die Aussicht und Orientierung, klar benachteiligter Gebäudeteil. Das Volumen auf Baufeld 3 würde zudem den Gebäudeabstand von 10.0 m unterschreiten, was höhere Anforderungen an die Brandschutzvorschriften bedingen würde.

Abb. 8
Mögliche Anordnung der
Volumen mit Gestaltungs-
plan: Axonometrie.

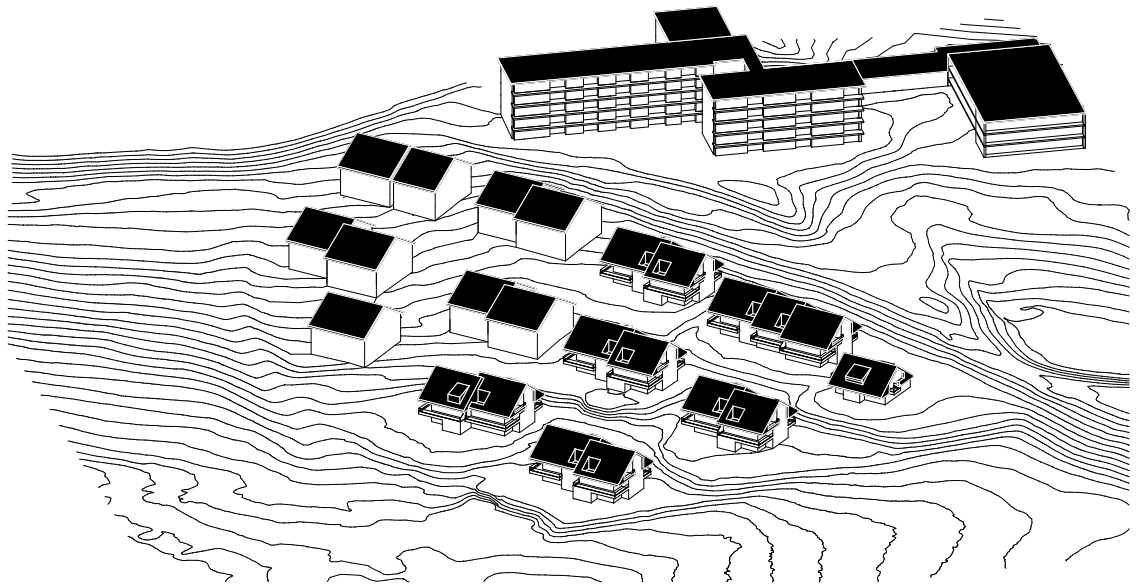


Abb. 9
Mögliche Anordnung der
Volumen mit Gestaltungs-
plan: Situation.



Variante ohne Gestaltungsplan

Abb. 10
Mögliche Anordnung der
Volumen ohne Gestaltungs-
plan: Axonometrie.

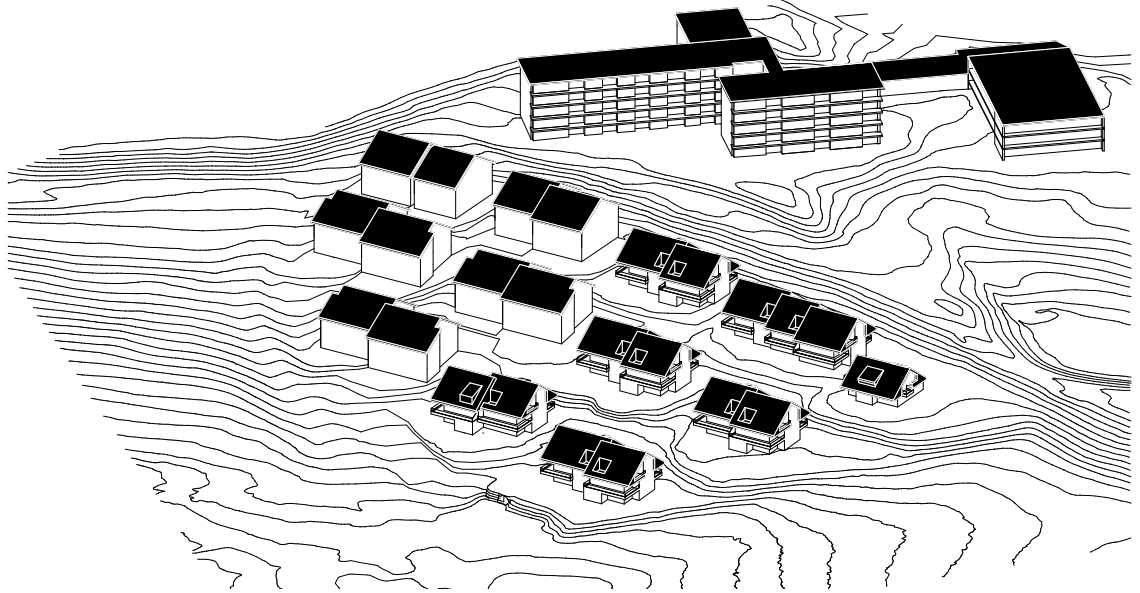


Abb. 11
Mögliche Anordnung der
Volumen ohne Gestaltungs-
plan: Situation.



- Ohne den Gestaltungsplan können die Volumina unabhängig von den Baufeldern gesetzt werden. Dies ermöglicht es die Baumasse regelmässiger zu verteilen und so den bestehenden Siedlungsteppich gleichmässiger weiterzuweben. So wird ein homogeneres Erscheinungsbild über die ganze Siedlung ermöglicht. Durch eine regelmässigeren Verteilung entstehen keine Sondertypologien und die bestehende Siedlung kann besser eingebunden werden.
- Laut aktuellem Zeitgeist und Bodenknappheit ist auf bestehenden Bauzonen eine angemessene und zeitgemässe Dichte anzustreben, um die unbebaute Fläche zu schonen. Durch eine Aufhebung des Gestaltungsplanes wird – in Bezug auf die Wohnqualität, Belichtung und Gebäudetiefe – eine nachhaltigere, und qualitativ hochwertigere Verdichtung ermöglicht. Ohne die Baufelder können die Volumen besser proportioniert und so eine übermässige Gebäudetiefe, welche zur Gewährleistung einer hohen Dichte notwendige wäre, umgangen werden. Während der private Gestaltungsplan lediglich zwei Vollgeschoss ermöglicht, ist in der aktuellen Bauordnung laut Art. 45 Abs. 5 bei Einhaltung der bauordnungsgemässen Regelmasse der Gebäude und Einhaltung der Firsthöhen die Anzahl Voll- und Dachgeschosse frei.
- Das unmittelbare Ortsbild von Itschnach wird bis auf die erste Etappe der Sunneweid, sowie der Siedlung an der Chrummwisstrasse durch Flachdachbauten geprägt. Bei einer Aufhebung der Steildachpflicht kann städtebaulich präziser auf den Ort reagiert werden, es ergeben sich in der Ausformulierung der Siedlung mehr Möglichkeiten und die Dachwohnungen können allenfalls besser genutzt werden.
- Entgegen des Gestaltungsplanes von 1988 würden wir es begrüßen, die Wegführung der beiden Etappen zusammenzuführen und so ein ganzheitliches Siedlungsgefüge zu bilden. Zusätzlich wäre es erstrebenswert Besuchererschliessung, Parkplätze und die Garageneinfahrt am bestehenden Ort an der Schüracherstrasse zu vereinen, um so das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten.

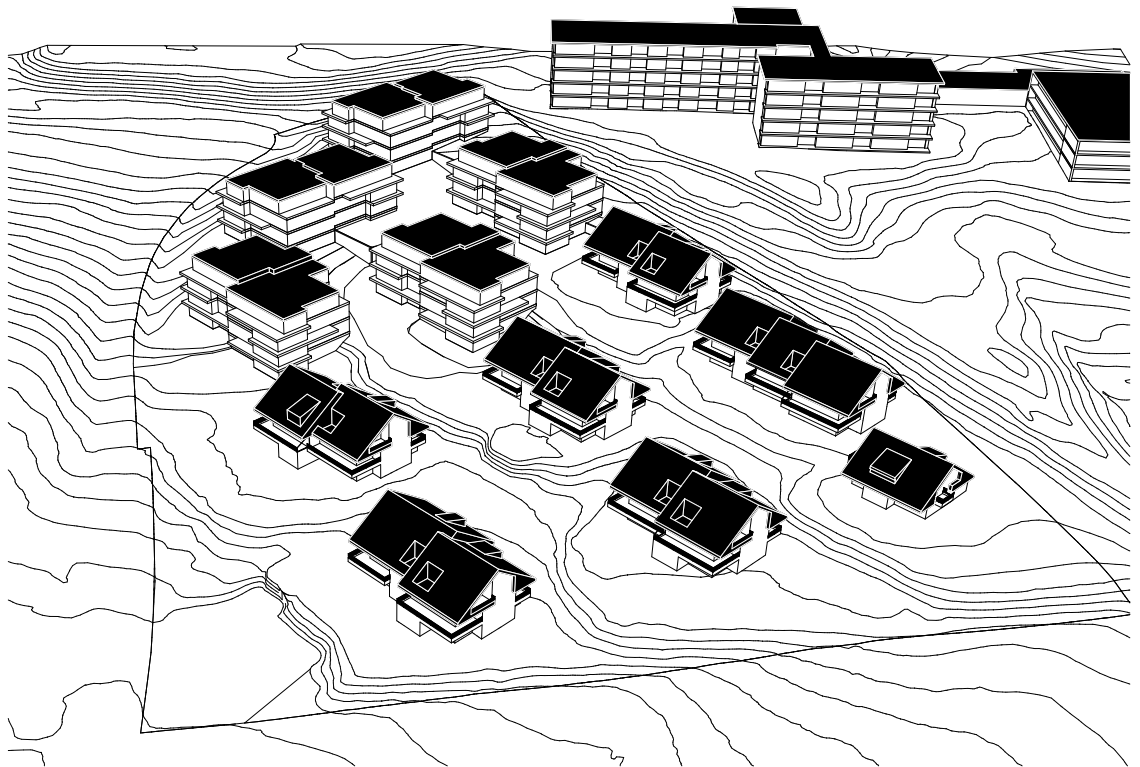
5. RICHTPROJEKT

Für die Überbauung des unbebauten Bereiches der Parzelle wurde auf Basis der Variantenstudie ein Richtprojekt auf Basis der aktuellen BZO von der Firma Erni Grimm Architekten aus Küssnacht ausgearbeitet, um die Absichten der Grundeigentümerin darzulegen.

Städtebauliche Setzung

Um einen Generationenkonflikt zu vermeiden, wird der bestehende Siedlungstypus möglichst gleichmässig weitergewebt. Die Hanglage bietet es an, die einzelnen Volumina abzutreten und so besser in die Landschaft einzubetten. Durch eine Verschiebung auf der Grundrissebene – analog zum Bestand – kann eine kleinere Massstäblichkeit suggeriert und individuell auf den städtebaulichen Kontext eingegangen werden. Zusätzlich führt die Abstufung zu einer natürlichen Zonierung der Aussenbereiche. Die zwei Gebäude am nord-östlichen Rand der Parzelle werden abgedreht. Einerseits um grössere Abstände zwischen den Gebäuden zu generieren und andererseits um die Siedlung – insbesondere die Aussenbereiche – würdig abzuschliessen. Es wird eine angemessene Verdichtung angestrebt

Abb. 12
Axonometrie des
Richtprojekts



Nutzungsweise

In den fünf neuen Mehrfamilienhäusern entstehen rund 38 Wohneinheiten in unterschiedlichen Grössen (2.5 bis 5.5 Zimmer). Die Grundeigentümerin sieht vor, die Wohnungen auf altersgerechtes Wohnen auszurichten. In diesem Zusammenhang wird eine Zusammenarbeit mit dem Alterszentrum Bethesda angestrebt, um zukünftigen Bewohnern diverse Serviceleistungen anbieten zu können.

Arealerschliessung

Die Grundeigentümerin beabsichtigt die bestehende Tiefgarage zu erweitern. Somit kann auch für die neue Überbauung die bestehende Tiefgarageneinfahrt an der Schüracherstrasse benutzt werden und eine stärkere Frequentierung und somit eine zusätzliche Belastung für die Bewohner nördlich der Friedhofstrasse vermieden werden. Hierzu muss die bestehende Garage eventuell den heutigen Vorschriften angepasst werden.

Energie

Da eine Arealüberbauung realisiert wird, sind gestützt auf BZO Art. 45 Abs. 6 die erhöhten Anforderungen an die Energieversorgung zu erfüllen. Sofern die Möglichkeit besteht, zieht die Grundeigentümerin eine Beteiligung an einem Fernwärmenetz in Erwägung. Es ist angedacht, die Gasheizung der bestehenden Siedlung ebenfalls durch eine nachhaltige Energieversorgung zu ersetzen.

Abb. 13
Situationsplan des
Richtprojektes



6. AUFHEBUNG DES GESTALTUNGSPLANES

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der neuen Wohnüberbauung wurden die nachfolgenden Varianten geprüft und teilweise (Teilrevision des GP und Beibehaltung des GP) aus den unten aufgeführten Gründen verworfen:

Teilrevision des GP

Eine Beschränkung des aktuellen Gestaltungsplanes auf die bestehende Siedlung, respektive eine Anpassung der Baufelder oder zusätzlichen Regeln, würde in Bezug auf das Alter und die ursprüngliche Intention des Gestaltungsplanes wenig Sinn ergeben. Ein Beschränken des Gestaltungsplanes auf die bestehende Siedlung ist nicht notwendig, da bei einer Aufhebung keine baurechtswidrigen Zustände entstehen. Der Intention eine qualitative Bebauung des gesamten Areales kann auch im Rahmen der besonderen Bestimmungen einer Arealüberbauung Rechnung getragen werden. Zusätzlich würde eine Einschränkung auf die bestehende Siedlung im Vergleich zur Aufhebung keinen Zeitgewinn mit sich bringen und eine allfällige Sanierung oder einen Ersatz der bestehenden Gebäude in Zukunft erschweren.

Beibehaltung des GP

Anhand unterschiedlichen Variantenstudien wurde eine Beibehaltung des bestehenden Gestaltungsplanes geprüft. Insbesondere in der Planungsfreiheit wird eine zukünftige Überbauung durch den Gestaltungsplan stark eingeschränkt. Zusätzlich entstehen durch die Verteilung der Baufelder in Bezug auf die Aussicht und Orientierung klar benachteiligte Gebäudeteile. Auf dem Baufeld 1 wird eine Sondertypologie nötig. Somit entsteht an der exponiertesten und prominentesten Stelle ein Sonderbau, der auch auf Grund seiner Lage, aus dem sonst relativ homogenen Siedlungsgefüge heraussticht.

Aufhebung des GP

Gestützt auf diese Prüfung der Möglichkeiten ist daher eine ersatzlose Aufhebung des ganzen Gestaltungsplanes sinnvoll. Dieses Verfahren ist aus folgenden Gründen sachgerecht:

- *Das Projekt kann gestützt auf die BZO-Bestimmungen als Arealüberbauung umgesetzt werden, und es kann so eine hohe Qualität gesichert werden*
- *Die Grundeigentümerschaft wird sich vertraglich dazu bereit erklären, dass die erhöhten gestalterischen Anforderungen einer Arealüberbauung umgesetzt werden*

Es gelten die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume gemäss Art. 45 BZO. Die abschliessende Beurteilung der gewünschten ortsbaulichen Qualität erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

7. OBSOLETE BESTIMMUNGEN DES GESTALTUNGSPLANES

Die folgenden, erweiterten Bestimmungen des Gestaltungsplanes können nach der Aufhebung des Gestaltungsplanes mit der heutigen BZO nicht mehr eingefordert werden. Zusätzlich sollen in diesem Abschnitt allfällige Konsequenzen und ein möglicher Umgang mit diesen aufgezeigt werden.

2.1 Vollgeschoss

«Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.»

Die Regelbauweise sieht in der Zone (W2/1.75) laut Artikel 1a BZO zwei Möglichkeiten vor. Nebst zwei Vollgeschossen dürfen Neubauten höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen. Da die Bauherrschaft jedoch beabsichtigt eine Arealüberbauung zu planen, ist zudem Artikel 45 Abs. 5 in der BZO zu beachten. Somit sind bei der neuen Überbauung die Anzahl Voll- und Dachgeschosse frei, wenn die bauordnungsgemässen Regelmass der Gebäude und Firsthöhen eingehalten werden.

2.2 Baugestaltungslinien

«Auf der Überbauungs – Parzelle Kat. No. 10735 dürfen innerhalb den im Gestaltungsplan festgelegten Bereichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Bauten dürfen gemäss der Bauordnung (Art. 13) unter Einhaltung der zonengemässen Abstände erstellt werden.»

Die festgelegten Baubereiche werden ersatzlos gestrichen. Da sämtliche bestehenden und nach dem Gestaltungsplanes gebauten Gebäude die heutigen Bestimmungen nach Regelbauweise einhalten, wird kein baurechtswidriger Zustand erzeugt. Die neuen Gebäude werden nach aktueller Bauordnung inklusive Arealüberbauung erstellt und halten sämtliche zonengemässen Abstände und Grenzabstände ein.

2.3 Gestaltung

«Bei der Gestaltung sind die Anforderungen, wie sie gemäss Art. 71 PBG für Arealüberbauungen gelten, zu erfüllen.»

Die Bauherrschaft beabsichtigt eine Arealüberbauung umzusetzen. Aus diesem Grund sind bei der neuen Überbauung ohnehin sämtliche Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen.

2.3.1 Äussere Erscheinung

«Die äussere Erscheinung der Überbauung muss bezüglich Kubatur, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung den einheitlichen Gestaltungswillen aufweisen.»

Ein einheitliches Siedlungsbild kann auch nach der Aufhebung des Gestaltungsplanes im Rahmen der zusätzlichen Bedingungen einer Arealüberbauung gewährleistet respektive eingefordert werden.

2.3.2 Dachgestaltung

«Auf allen Bauten sind nur Giebeldächer zulässig.»

Die Aufhebung dieses Artikels ermöglicht es, sämtliche Dachformen zu wählen und so die neue Siedlung besser in das bestehende Ortsbild von Itznach einzugliedern. Zudem ermöglicht ein Flachdach einen zeitgemässeren Ausdruck und eine klare Differenzierung von dem bestehenden Teil der Überbauung.

2.3.2 Umgebungsgestaltung

«Für die Neubepflanzung dürfen nur einheimische Pflanzenarten gesetzt werden.»

Dieser Artikel wird ersatzlos gestrichen. Die Bauherrschaft würde sich jedoch im Rahmen der Arealüberbauung verpflichten, dass nur einheimische Pflanzenarten gesetzt werden dürfen.

3. Nutzungsweise und Ausnützung

«Das ganze Gestaltungsplangebiet hat ausschliesslich zur Wohnnutzung zu dienen; Ausnützung gemäss Art. 31 der Bauordnung Küsnacht.»

Gemäss aktuellem Zonenplan ist das gesamte Gebiet der Wohnzone zugeteilt. Die Bauherrschaft beabsichtigt ebenfalls keine anderen Nutzungen einzuführen.

8. PRIVATRECHTLICHE REGELUNGEN

Folgende Sachverhalte sind mit der Gemeinde vertraglich zu sichern:

- *Vereinbarung zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen einer Arealüberbauung gemäss Art. 45 BZO*

9. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN

Ortsbild

Die Parzelle liegt am Siedlungsrand von Küsnacht in unmittelbarer Nähe zu diversen Naherholungsgebieten. Aus diesem Grund steht auch nach der angestrebten Verdichtung genügend Erholungs- und Freiraum zur Verfügung. Das Ortsbild ist geprägt von grossmassstäblichen Siedlungsstrukturen. Das vorgeschlagene Projekt webt den bestehenden Siedlungsteppich weiter und sucht auf städtebaulicher Ebene eine starke Verwandtschaft zum bestehenden Teil der Überbauung. Es werden hohe gestalterische Qualitäten angestrebt, so dass das homogene Wohnquartier auf natürliche Weise erweitert und verdichtet werden kann.

Erschliessung

Durch die neue Arealüberbauung wird die Erschliessung nicht verändert. Die zusätzliche Verkehrsmenge der geplanten rund 30 Wohneinheiten stellt für die Leistungsfähigkeit der Strasse – auch dank des guten Anschlusses an die öffentlichen Verkehrsmittel - kein Problem dar.

Qualitätssicherung

Die Sicherstellung der guten Siedlungs- und Freiraumqualität im Sinne der Anforderungen an Arealüberbauungen wird mittels Vertrag mit dem Grundeigentümer gewährleistet.

Energie

Da eine Arealüberbauung realisiert wird, sind gestützt auf BZO Art. 45 Abs. 6 die erhöhten Anforderungen an die Energieversorgung zu erfüllen.

Fazit

Die vorliegende Aufhebung des Gestaltungsplanes «Sunnweid» entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielen zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung und einer nachhaltigen, der Zeit angemessenen Ver-

dichtung. Die ursprüngliche Intention des Gestaltungsplanes, den erweiterten Anforderungen der Arealüberbauung gerecht zu werden, wurde mit der Erstellung der ersten Etappe eingelöst. Dank den erweiterten Bestimmungen der Arealüberbauung kann auch ohne privaten Gestaltungsplan eine ganzheitliche Siedlungsentwicklung über das ganze Grundstück sichergestellt werden. Durch eine Aufhebung des Gestaltungsplanes treten bei der bestehenden Überbauung keine baurechtswidrigen Zustände ein. Auch die Nachbarn werden durch eine Aufhebung nicht beeinträchtigt, insofern, dass nach der Aufhebung die regulären Baugesetze gelten. Aus diesen Gründen und den am Anfang des Berichtes erläuterten Nachteilen des Gestaltungsplanes, erachten wir es deshalb als erstrebenswert den privaten Gestaltungsplan aufzuheben und zur regulären Bauordnung zurückzukehren.

10. VORGEHENSWEISE UND ZEITPLAN

Verfahrensablauf

Der formale Verfahrensablauf ist nachfolgend zusammengefasst:

- Entwurf Aufhebungsvorlage (Aufhebung Gestaltungsplan, Planungsbericht nach Art. 47 RPV)
- Verabschiedung Aufhebungsvorlage durch die Baukommission an den Gemeinderat zuhanden des Mitwirkungsverfahrens
- Verabschiedung Aufhebungsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton und Anhörung der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung
- Festsetzung Aufhebungsvorlage durch die Grundeigentümerin
- Verabschiedung Aufhebungsvorlage durch die Baukommission zuhanden des Gemeinderats

- Zustimmung Aufhebungsvorlage durch den Gemeinderat
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Publikation Inkraftsetzung Aufhebung

Mitwirkung

Auflage gemäss § 7 PBG

Der Gemeinderat hat die Aufhebungsvorlage mit Beschluss vom xx.xx.20xx zur Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet (§ 7 PBG). Die Akten wurden vom xx.xx. 20xx bis xx.xx. 20xx öffentlich aufgelegt. Innert dieser 60-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen einreichen.

Anhörung und Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde gleichzeitig der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und den Nachbargemeinden Zollikon, Zumikon, Maur, Herrliberg und Erlenbach zur Anhörung unterbreitet. Parallel dazu wurde das kantonale Amt für Raumentwicklung um Vorprüfung gebeten.

Berichterstattung

Nachfolgend wird über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung informiert.

Bericht zu den Einwendungen

xxx

Ergebnis Anhörung

xx

Ergebnis Vorprüfung

xxx

Ausblick

Festsetzung

Die Aufhebungsvorlage wurde durch die Grundeigentümerin am xx.xx. 20xx festgesetzt und mit Schreiben vom xx.xx. 20xx dem Gemeinderat zur Zustimmung beantragt.

Zustimmung

Auf Antrag der Baukommission stimmte der Gemeinderat mit Beschluss (GR-xx-xx) vom xx.xx. 20xx der Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 5 Sunneweid zu.

Genehmigung

Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat ist die Aufhebungsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 23.07.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000714

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Küsnacht - Abteilung Planung, Obere Dorfstrasse
32, 8700 Küsnacht ZH

Aufhebung privater Gestaltungsplan GP 5 Sunneweid / Bekanntmachung der kommunalen Zustimmung und der Genehmigung der Baudirektion, Genehmigung

Betrifft: 8700 Küsnacht ZH

Der Gemeinderat Küsnacht hat mit Beschluss GR-20-22 vom 18. März 2020 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans GP 5 Sunneweid zugestimmt.

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Verfügung Nr. 0482 / 20 vom 8. Juli 2020 die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans GP 5 Sunneweid genehmigt.

Die Unterlagen liegen ab dem 23. Juli 2020 während 30 Tagen zu den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf der Gemeindeverwaltung im Bausekretariat 2. Stock auf (§ 5 Abs. 3 PBG).

Gegen den Zustimmungsbeschluss des Gemeinderats sowie gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

23. Juli 2020

Gemeinderat Küsnacht

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Gemeinde Küsnacht - Abteilung Planung
Obere Dorfstrasse 32
8700 Küsnacht ZH

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich, 31.8.2020

Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 10.09.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000772

Publizierende Stelle
Gemeinde Küsnacht - Abteilung Planung, Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht ZH

Aufhebung privater Gestaltungsplan GP 5 Sunneweid, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8700 Küsnacht ZH
Der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans GP 5 Sunneweid hat der Gemeinderat Küsnacht am 18. März 2020 zugestimmt und die Baudirektion Kanton Zürich am 8. Juli 2020 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 31. August 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans GP 5 Sunneweid tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.
10. September 2020
Gemeinderat Küsnacht

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:
Gemeinde Küsnacht - Abteilung Planung
Obere Dorfstrasse 32
8700 Küsnacht ZH