

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 17. Dezember 1997

### 2743. Gestaltungsplan Areal Parkplatz Dorfstrasse, Küssnacht

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Küssnacht wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2565/1995 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone zugeteilte Gebiet Parkplatz Dorfstrasse ist ein Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 30. Juni 1997 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Küssnacht zu. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 24. November 1997 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingereicht worden; gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. November 1997 ist der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs rechtskräftig als durch Rückzug erledigt abgeschlossen worden. Der Gemeinderat Küssnacht ersucht mit Schreiben vom 26. November 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Parkplatz Dorfstrasse eine dem Dorfzentrum entsprechende Überbauung ermöglicht werden. Da dieses Vorhaben von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Parkplatz Dorfstrasse, dem die Gemeindeversammlung Küssnacht am 30. Juni 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Küssnacht, 8700 Küssnacht (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk bestehenden Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

# GESTALTUNGSPLAN AREAL PARKPLATZ DORFSTRASSE

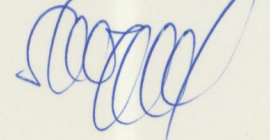
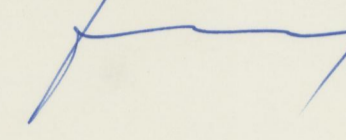
## SITUATION 1:200

öffentliche Auflage vom 20.12.1996 bis 18.02.1997

Erlassen durch Gemeindeversammlung am: 30. JUN. 1997

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

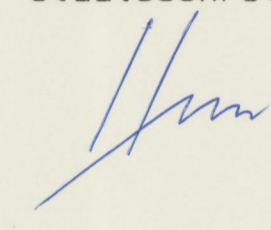


17. Dez. 1997

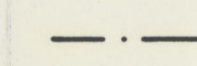
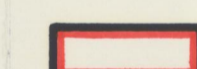

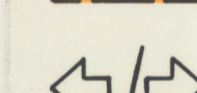


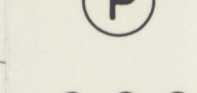
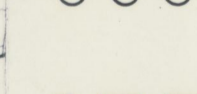

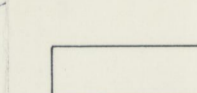
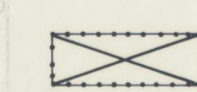
Genehmigt vom Regierungsrat am

mit Beschluss Nr. 2743

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:



### Legende:

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  max. Baubereich für oberirdische Bauten
-  max. Baubereich für unterirdische Bauten
-  geplante Zu- und Wegfahrt
-  geplante Umgestaltung der Dorfstrasse in einen Bereich mit Priorität für Fussgänger
-  oberirdische Parkierung, total ca. 30 PP
-  wichtige Fussgängerverbindung
-  wichtige Radwegverbindung
-  Strassenkreuzung anpassen
-  Bestehende Bauten
-  Abbruch

Gemeinde Küsnacht

Ortsplanung

Gestaltungsplan Areal Parkplatz Dorfstrasse  
Besondere Bestimmungen

Inhalt:

1. Zielsetzungen
2. Bestandteile, Perimeter, Verhältnis zum übergeordneten Recht
3. Oberirdische Bauten: Volumen und Nutzung
4. Gestaltung, architektonischer Ausdruck
5. Unterirdische Bauten
6. Erschliessung, Parkierung
7. Rad- und Fusswege
8. Inkrafttreten

Öffentliche Auflage vom 20. Dezember 1997 bis 18. Februar 1997

Erlassen von der Gemeindeversammlung am: 30. JUN. 1997

Der Gemeindepräsident:

  
F. Gehrig

Der Gemeindegemeinschreiber:

  
K. Stropfel

17. Dez. 1997

Vom Regierungsrat am

mit Beschluss Nr. 2743

genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:





#1921/Wa  
24. 4. 1997

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP

Büroadresse:  
SNZ-Ingenieurbüro AG  
Dörflistr. 112  
8050 Zürich  
Tel. 01 - 311 88 33 Fax 01 - 312 64 11

## 1. Zielsetzungen

Der Gestaltungsplan „Areal Parkplatz Dorfstrasse“ enthält die planerischen Randbedingungen, welche es ermöglichen und sicherstellen, dass auf dem Areal des Parkplatzes an der Dorfstrasse ein Neubau erstellt werden kann, welcher in Bezug auf Nutzung und Gestaltung zu einer Aufwertung des Dorfkernes führt.

## 2. Bestandteile, Perimeter, Verhältnis zum übergeordneten Recht

- 2.1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 200 und diesen „Besonderen Bestimmungen“.
- 2.2 Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationplan 1: 200 mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet (Parzellen Nr. 9709 und Teil von 9711 im Eigentum der Gemeinde Küsnacht).
- 2.3 Dieser Gestaltungsplan ersetzt für das betroffene Gebiet die Bestimmungen der Kernzone K3. Wo dieser Gestaltungsplan keine Aussagen macht, gilt das übergeordnete Recht, insbesondere die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

## 3. Oberirdische Bauten: Volumen und Nutzung

- 3.1 Oberirdische Bauten sind nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereiches für oberirdische Bauten zulässig. Dieser Baubereich darf durch keine festen Bauteile überschritten werden, ausgenommen ein Vordach im Erdgeschoss auf der Seite der Dorfstrasse und ein Witterungsschutz für Busbenützer auf der Seite der Oberwachtstrasse, wenn in diesem Bereich eine Bushaltestelle erstellt wird.
- 3.2 Zulässig sind vier Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss gestalterisch als Dachgeschoss (mit Schrägdach) oder als Attikageschoss (mit Flachdach) auszubilden ist.
- 3.3 Im Erdgeschoss sind Läden oder andere publikumsattraktive Nutzungen vorzusehen.
- 3.4 In den Vollgeschossen muss insgesamt mind. die Hälfte der Nutzfläche dem Wohnen dienen.
- 3.5 Wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgebildet wird, darf die Dachoberkante des Attikageschosses mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten (Kamine, Liftmotor, Energieanlagen etc.) die Kote von 430.80 M.ü.M nicht überschreiten.

#### 4. Gestaltung, architektonischer Ausdruck

4.1 Der Neubau muss sich gut in die gegebene ortsbauliche Situation einpassen. Diese wird durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Kubisch einfache Baukörper mit ausgeprägt gestaltetem Dach
- Fassaden, die als Mauern mit einzelnen Öffnungen ausgebildet sind
- Häuser, die auf dem Boden stehen, wobei in der Gesamtgestaltung vorwiegend die Vertikale betont ist.

Er soll als zeitgenössischer Bau erkennbar sein. Eine Imitation von Baustilen und Ausdrucksweisen vergangener Zeiten ist nicht gefragt.

4.2 Der Gemeinderat stützt sich bei Fragen der Einordnung auf ein aus Fachleuten gebildetes Beraterteam.

#### 5. Unterirdische Bauten

5.1 Untergeschosse sind innerhalb des im Situationsplanes festgelegten Baubereiches für unterirdische Bauten zulässig.

5.2 Im ersten Untergeschoss ist, mit Zugang von der bestehenden Fussgängerunterführung, Ladennutzung vorzusehen.

#### 6. Erschliessung, Parkierung

6.1 Der Neubau ist so zu konzipieren, dass eine Erschliessung sowohl von der Dorfstrasse, wie auch von der Oberwachtstrasse her möglich ist. Details werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

6.2 Im Bereich längs der Bahnlinie sind mindestens 30 Parkplätze oberirdisch anzuordnen. Entlang der Oberwachtstrasse sind Parkplätze nicht zulässig und das Parkieren ist mit geeigneten gestalterischen Massnahmen zu verhindern.

6.3 Die Anzahl der insgesamt erforderlichen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren gemäss den Bestimmungen der BZO festgelegt. Für Pflichtparkplätze, die nicht auf dem Areal realisiert werden können, ist Ersatzabgabe zu leisten.

#### 7. Rad- und Fusswege

7.1 Die im Situationsplan bezeichneten wichtigen Fussgängerverbindungen sind dauernd zu gewährleisten und möglichst fussgängerfreundlich zu gestalten.

- 7.2 Der untere Teil der Dorfstrasse soll auf der im Situationsplan bezeichneten Fläche als Bereich mit Priorität für Fussgänger umgestaltet werden. Anlieferung und Veloverkehr muss gewährleistet bleiben.

## **8. Inkrafttreten**

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.