

Gemeinde Küsnacht
Abteilung Hochbau und Planung
Obere Dorfstrasse 32
8700 Küsnacht

Stäfa, 4. Oktober 2022

Privater Gestaltungsplan «Am Marktplatz» – Anhörung, öffentliche Auflage und Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrer Mail vom 25. August 2022 unterbreiten Sie uns die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Am Marktplatz» zur Anhörung. Die Vernehmlassung dauert bis zum 24. Oktober 2022. Der Vorstand der ZPP hat das Geschäft an der Sitzung vom 29. September beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9735, unter der Adresse Bahnhofstrasse 2a (heutige Papeterie Köhler), befindet sich das alte Postgebäude. Auf den Grundstücken Kat.-Nr. 9736 und 9737, unter den Adressen Poststrasse 29a und 31, liegen die beiden Garagengebäude, welche eine Trafostation der Netzanstalt Küsnacht beinhalten.

Die drei Grundstücke liegen in der Kernzone K3. Sie liegen im Perimeter des Ortsbildinventars Dorf. Für die Gebäude sind weder Fassaden noch Firstrichtungen als wichtig eingetragen. Dagegen ist die Poststrasse als wichtiger befestigter Freiraum angegeben und die Baumgruppe gegen die Bahnhofstrasse sind als "wichtige Einzelbäume" bezeichnet. Das Gebäude ist weder im Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Küsnacht aufgeführt noch ein Schutzobjekt.

Das bestehende Gebäude soll gegen die Bahnhofstrasse um drei Geschosse aufgestockt werden. Dabei bleiben das Untergeschoss und die Fassadenmauern des Erdgeschosses zumindest teilweise erhalten. Entlang der Poststrasse werden die beiden Garagengebäude abgebrochen und es wird ein viergeschossiger Neubau erstellt. Das Erdgeschoss des Vorderhauses am Marktplatz soll weiterhin gewerblich genutzt werden. In den drei neuen Obergeschossen entstehen Wohnungen. Der bestehende Keller des Vorderhauses wird ab der Poststrasse erschlossen und als Tiefgarage umgenutzt.



Abbildung 1: Visualisierung Richtprojekt, Blick vom Bahnhof, Loeliger Strub Architekten GmbH (links), Fotografie heutiger Zustand (rechts)

Das Projekt kann nicht nach Regelbauweise bzw. mit Ausnahmenbewilligungen bewilligungsfähig gemacht werden, da das Vorhaben unter anderem gegenüber der Regelbauweise eine deutliche Mehrausnutzung aufweist. Deshalb wurde der vorliegende private Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Die wesentlichen Abweichungen zur Regelbauweise zugunsten der Bauherrschaft sind:

- zusätzliches Vollgeschoss statt Dachgeschoss
- Mehrhöhe Gebäude
- Flach- anstelle Schrägdach
- Überschreitung Gebäudelänge und -breite
- Reduktion der Anzahl Parkplätze

Dem stehen gemäss Bauherrschaft folgende erhöhte Vorgaben, Bedingungen und Qualitäten gegenüber:

- erhöhte ortsbauliche und architektonische Qualitäten
- Erhalt der vorhandenen Bausubstanz
- Einschränkungen bei Gebäudevorsprüngen
- spezifische Nutzungsvorgaben im Erdgeschoss
- präzise Aussenraumbestimmungen
- Zurverfügungstellung des Vorplatzes als Teil des öffentlichen Marktplatzes
- zusätzliche Abstellplätze für Velos und Motorräder

Einschätzung des Gemeinderats

Der Gemeinderat stellt fest, dass es der Bauherrschaft bis anhin nicht gelungen ist, den durch den Gestaltungsplan generierten Mehrwert der Liegenschaft in ein angemessenes Verhältnis einer Gegenleistung zugunsten der Öffentlichkeit zu setzen. Der Nachweis ist im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage nach dem Mitwirkungsverfahren noch zu erbringen. Beim zugunsten der Öffentlichkeit zu schaffenden Mehrwert kann es sich beispielsweise um eine publikumsgenerierende Nutzung des Erdgeschosses, um günstigen Wohnraum oder um einen Beitrag zum Masterplan "Historisches Küsnacht" handeln. Zudem ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches aufzeigt, wie verhindert werden kann, dass die Bewohnenden der Liegenschaft ihre Fahrzeuge auf öffentlichem Grund abstellen.

Beurteilung aus Sicht ZPP

Die ZPP prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 19. Dezember 2018 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1267/2018).

Das Grundstück liegt im Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung Z1, Küsnacht (vgl. Kapitel 2.2 Zentrumsgebiet regionaler Richtplan Pfannenstil, Tabelle 2). Bei Zentrumsgebieten ist es unter anderem relevant, dass Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten und wo möglich angemessen weiterentwickelt werden. Zudem soll die Funktion der Zentren mit der Entwicklung der Bahnhofsgebiete zu gemischten Gebieten mit hoher Dichte gestützt werden. Auch dem Zentrumsgebiet Z1 in Küsnacht wird im Regio-ROK ein Zielwert einer hohen baulichen Dichte zugewiesen (Zielwert 150-300 E+B/ha bzw. AZ 60-160 % bzw. BMZ 3.0-6.5 m³/m²). Entsprechend soll dort die Nutzungsdichte für Wohnen und Arbeiten qualitativ gesteigert werden. Dadurch können das Bahnhofsgebiet und der bestehende Marktplatz aufgewertet und die Entwicklung vorangetrieben werden. Aus Sicht der ZPP werden durch das vorliegende Projekt diese Ziele erfüllt (AZ des Richtprojekts: 139 %). Insbesondere die Erdgeschossnutzung beim Bahnhof wird begrüsst, da dadurch eine Belegung des Gebietes ermöglicht werden kann.

Weiter begrüsst die ZPP, dass mit der Aufstockung und Ergänzung des Postgebäudes die bestehende Siedlung an einer dafür hervorragend geeigneten, zentralen Lage massvoll verdichtet wird.

Abschliessende Bemerkung

Der private Gestaltungsplan «Am Marktplatz» widerspricht keinen Zielen der regionalen Richtplanung. Die ZPP hat daher keine Anträge, unterstützt jedoch das Anliegen des Gemeinderats, dass an dieser zentralen Lage der Mehrwert zugunsten der Öffentlichkeit klarer aufgezeigt werden soll.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen viel Erfolg für die weiteren Verfahrensschritte.

Freundliche Grüsse

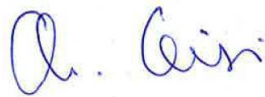
ZWECKVERBAND ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL

Der Präsident



Gaudenz Schwitter

Der Sekretär



Christian Leisi