

# Gestaltungsplan Hüttengraben Küsnacht

---

Ist-Situation



Modellfoto Richtprojekt Hüttengraben



## Ausgangslage

Das Areal Hüttengraben ist im Besitz der Gemeinde Küsnacht und liegt in der Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht.

Zur Förderung der sozialen und altersmässigen Durchmischung der Bevölkerung beabsichtigt die Gemeinde ihre Grundstücke im Baurecht für Mieter mit mittelständischem Einkommen zur Verfügung zu stellen.

Als Grundlage für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans hat die Gemeinde Küsnacht mit der Baugenossenschaft Zur Linden im Jahr 2009 einen offenen Projektwettbewerb durchgeführt.

## Konzeption

Das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Baukonzept war wegleitend für den öffentlichen Gestaltungsplan.

- Acht markante Gebäude mit 70 Wohnungen
- Vielfältige Umgebungsgestaltung, grosse Teile der Ebene und des Hanges bleiben frei
- Periphere Erschliessung mit verkehrsfreiem Siedlungsinneren

Beim Wettbewerb zeigte sich, dass es zweckdienlich ist, von folgenden Bestimmungen der Regelbauweise abzuweichen:

- Baumassenverlagerung
- Gebäudehöhe
- Geschoszahl
- Gebäudelänge

## Resultat

Der Gestaltungsplan erlaubt eine Überbauung zu realisieren, die bezüglich Architektur, ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hochstehend ist.

Einige Bestimmungen weichen von der Bau- und Zonenordnung ab. Deshalb hätte der Gestaltungsplan auch ohne öffentliche Gestaltungsplanpflicht von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden müssen. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Gestaltungsplan zu.

Nach Rechtskraft der Landabtretung im Baurecht, wurde der Gestaltungsplan dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung trat er in Kraft.

## Daten

### Auftraggeber

- Politische Gemeinde Küssnacht

### Bearbeitungszeitraum

- 2009 - 2011

### Bearbeitung

- In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Küssnacht und der Baugenossenschaft Zurlinden

### Arbeitsschritte

- Entwurf Planwerk
- Vorprüfung und öffentliche Auflage
- Überarbeitung Planwerk
- Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Im Gestaltungsplan werden mittels spezieller Umgebungsbereiche Retentionsflächen für das Meteorwasser vorgesehen.







Visualisierung Ausblick auf die Umgebung und die Retentionsflächen

## Gestaltungsplan, Situation

### Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich
-  Baubereich
-  Bereich Hauptgebäude inkl. Projektierungsspielraum
-  Umgebungsbereich U1
-  Umgebungsbereich U2
-  Bereich Zu- und Wegfahrt
-  Öffentlicher Fussweg
-  Bereich oberirdische Besucher- und CarSharing-Parkplätze
-  Bereich Containerabstellplatz

### Informationsinhalte

-  Bestehendes Gebäude
-  Richtprojekt
-  Bauliche Massnahmen entlang Limbergstrasse
-  Höhenkurven
-  Rechtskräftige Waldabstandslinie
-  Rechtskräftige Baulinie

