Raumentwicklung

Wo und wie im Bezirk verdichtet werden soll

Am Dienstag informierten Bezirksrat und Raumplaner die Bevölkerung über die bevorstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Diese forciert vor allem die Verdichtung im Zentrum von Küssnacht.

Von Matthias Niederberger

Seit Kurzem können die Konzepte zur Revision des Zonenplans, des Baureglements sowie der Entwurf des kommunalen Verkehrsrichtplans beim Bauamt oder online eingesehen werden. Die angestrebte Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist umfassend und komplex – das schleckt keine Geiss weg. Deshalb versuchten Roman Schlömmer, Bezirksrat und Vorsteher des Ressorts Planung, Umwelt und Verkehr sowie Michael Camenzind vom Planungsbüro ‹Suter, von Känel, Wild› am Dienstag an einer Infoveranstaltung Licht ins Dunkel zu bringen. Die Thematik stösst bei der Bevölkerung offensichtlich auf grosses Interesse: Die coronabedingte Kapazitätsgrenze von 50 Personen im Monséjour wurde restlos ausgeschöpft. Wer nicht vor Ort war, konnte die Veranstaltung per Livestream mitverfolgen.

Innenentwicklung mit Qualität

Das Konzept für den Zonenplan und das Baureglement entstand im Rahmen einer Zusammenarbeit von Bezirksrat, Bauamt, Planungsbüro ‹Suter, von Känel, Wild› sowie Vertretern der drei Dörfer Küssnacht, Immensee und Merlischachen. Im Wesentlichen bestimmen das 2014 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz (RPG) sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) die kommunale Nutzungsplanung. Eines der Hauptziele ist die Innenentwicklung. Heisst konkret: Bestehende Bauzonen sollen besser genutzt werden. Dementsprechend wird es in der anstehenden Revision gemäss Michael Camenzind kaum zu Neueinzonungen kommen. Gleichzeitig soll die Innenentwicklung differenziert erfolgen. «Sie soll am richtigen Ort stattfinden», erklärte der Raumplaner am Dienstag. Im Fokus steht der sogenannte urbane Raum, zu dem auch das Dorf Küssnacht zählt. In Immensee und Merlischachen ist Verdichtung hingegen nicht prioritär. Camenzind machte klar, man wolle nicht auf Biegen und Brechen verdichten. Es gelte «Qualität vor Quantität».

Ein weiteres Ziel ist die Vereinfachung von Zonenplan und Baureglement. So werden beispielsweise Begriffe harmonisiert und das kommunale Baureglement entsprechend angepasst. Die Anzahl Bestimmungen soll zudem rund um die Hälfte reduziert werden. Ein Schwerpunkt der Gesamtrevision bildet der Fokus auf Siedlungsökologie. Das Ziel: Grünräume sollen gesichert und aufgewertet werden. Der Bezirksrat und seine Begleitgruppe schlagen vor, dies mittels einer sogenannten Grünflächenziffer sicherzustellen. Sie gibt in den einzelnen Zonen vor, wie gross der Anteil an Grünflächen sein muss. Die Ziffer soll einen Ausgleich zur baulichen Innenentwicklung schaffen.

Nur noch eine Kernzone

Neu sollen in Küssnacht die zwei bestehenden Kernzonen auf eine Kernzone reduziert werden. Diese umfasst nebst dem Dorfkern auch einen Teil des Oberdorfs und den seeseitigen Teil der Bahnhofstrasse. In diesem Bereich steht vor allem die Sicherung ortsbildprägender Bauten und die Erhaltung und Aufwertung von Freiräumen, Strassen- und Platzbereichen im Zentrum. Neubauten müssen achtsam ins Ortsbild eingefügt werden. «Es handelt sich um die Identität, die DNA eines Dorfes», betonte Michael Camenzind. Eine wichtige Rolle spielt auch das Ortsbildinventar des Bundes (ISOS). Der Kernzonenplan nimmt dessen Schutzziele auf. Bei Neubauten soll zudem auf eine Ausnützungsziffer verzichtet werden. Diese sei für die Kernzone kein geeignetes Instrument, so Camenzind.

Raumplaner Michael Camenzind erklärte dem Publikum vor Ort und vor dem Bildschirm die Stossrichtung der Gesamtzonenplanrevision. *Foto: Matthias Niederberger*

Nördliche Bahnhofstrasse umzonen

Künftig soll es auch nur noch eine Zentrumszone statt wie bisher zwei geben. Diese erstreckt sich vom Bahnhof entlang der Bahnhofstrasse bis zum Dorfkern. Während die seeseitige Häuserzeile der Bahnhofstrasse nach wie vor zur Kernzone gehört, soll die nördliche Bahnhofstrasse in die Zentrumszone überführt werden. Die nordseitigen Bauten, wo sich unter anderem die Post befindet, haben laut Camenzind seit den starken Eingriffen in den 1970er- und 1980er-Jahren nur noch einen geringen Bezug zur Kernzone und zum historischen Dorfkern. Für dieses Gebiet plant der Bezirk spezifische Regelungen zu treffen, die Rücksicht auf die benachbarte Kernzone nehmen. So sollen beispielsweise lange Gebäudezeilen vermieden und längere Fassaden gestaffelt werden. Raumplaner Michael Camenzind: «Man sollte in diesem Gebiet in der Logik der Kleinteiligkeit weiterbauen.»

Sonderbauzone geplant

Die Verdichtung im urbanen Raum ist ein zentrales Ziel des revidierten Raumplanungsgesetzes. Verdichtet werden soll in Küssnacht vor allem mit der sogenannten ‹Sonderbauzone Innenentwicklung›. Diese neugeschaffene Überlagerung umfasst hauptsächlich die Gebiete Bärenmatte, Boden, Spitzebnetring, Siegwartstrasse, Kelmattstrasse, Giessenweg und Riedappel. Allerdings wolle man nicht mit der Guillotine auffahren, machte Camenzind an der Infoveranstaltung klar: «Diese Sonderzone ist für die Eigentümer freiwillig. So können sie, wenn sie gewisse Anforderungen erfüllen, eine höhere Ausnützungsziffer realisieren und haben mehr Spielraum in der Höhenentwicklung.» Ziel sei, dass so eher in die Höhe gebaut statt weitere Fläche beansprucht werde. Mögliche Anforderungen wären unter anderem eine unterirdische Parkierung oder mindestens 15 Prozent aufenthaltsfreundliche Freiflächen. «Wichtig ist auch, dass ein unterschiedlicher Wohnungsmix angeboten wird. Der Bezirk kann in diesem Bereich aber nur beschränkt Einfluss nehmen.»

Ein Hauptproblem bei der geplanten Innenentwicklung sind laut Camenzind die bestehenden Gestaltungspläne. Von diesen möchte der Bezirk längerfristig wegkommen. «Der heutige Zonenplan hat zahlreiche Regelungen, die die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans verlangen. Sie sind im Hinblick auf den Erneuerungsprozess aber eher ein Klumpfuss. Deshalb suchen wir nach Lösungen, um von gewissen Gestaltungsplänen loskommen zu können.»

Schon zu Beginn des Anlasses appellierte Bezirksrat Roman Schlömmer an die Bevölkerung: «Es ist ganz wichtig, dass Sie jetzt mitreden. Was uns in den nächsten Wochen mitgeteilt wird, versuchen wir in der nächsten Phase einfliessen zu lassen.» Mit Ausnahme von zwei kurzen Wortmeldungen sorgten die raumplanerischen Vorschläge am Dienstagabend aber vorerst nicht für Diskussionsstoff. Gut möglich, dass sich das in den nächsten Wochen ändern wird.

Hinweis
Der ‹FS› wird in den kommenden Wochen über weitere Aspekte und Schauplätze der geplanten Gesamtrevision der Nutzungsplanung berichten.

Schritt für Schritt zur mehrheitsfähigen Vorlage

fab. Die Küssnachter und ihre Ortsplanung, das war bislang kein Match. In den letzten Jahren war ihr Verhältnis vielmehr durch explizite Ablehnung geprägt. 2013 scheiterte der letzte Versuch einer Gesamtzonenplanrevision an der Urne. Gleich erging es 2019 einer Teilrevision der Nutzungsplanung: Auch sie scheiterte am Nein des Stimmvolks. Während der Bezirk wuchs, fleissig gebaut und renoviert wurde, alterten die Zonenpläne und das Baureglement vor sich hin: Seit der letzten Gesamtrevision ist mittlerweile ein Vierteljahrhundert vergangen. Das Baureglement erhielt vor 15 Jahren zum letzten Mal ein Update. Auf Bundesebene wurden zwischenzeitlich wegweisende Pflöcke eingeschlagen, insbesondere das neue Raumplanungsgesetz: Es fokussiert auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die Siedlungsentwicklung nach innen und schränkt die Möglichkeit von Einzonungen stark ein. Der Kanton Schwyz hat seine Richtplanung entsprechend angepasst, der Bezirk jedoch seine Planungsinstrumente noch nicht an den neuen Vorgaben ausgerichtet.

Bevölkerung kann mitreden

Vor knapp zwei Jahren nahm der Bezirksrat neuen Anlauf für eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Sein Vorgehen beansprucht viel Zeit, Geld und personelle Ressourcen. Jedoch zielt es darauf ab, die Bevölkerung frühzeitig und wiederholt in den Prozess einzubeziehen, denn sie hat voraussichtlich 2024 das zweitletzte Wort, ehe der Regierungsrat die Gesamtrevision im Jahr 2025 absegnen soll. «Schlussendlich müssen wir den Stimmbürgern eine mehrheitsfähige Lösung präsentieren können», betonte der zuständige Bezirksrat Roman Schlömmer am Dienstagabend. Im gleichen Atemzug bat er die Bürger, ihre Partikularinteressen hintanzustellen, um dem Unterfangen zum Erfolg zu verhelfen.

Was der Bezirksrat am Dienstag präsentierte, ist ein weiterer Zwischenstand seiner Planung. Das Konzept ist als informeller Vorschlag zu verstehen. Es ist eine Konkretisierung des räumlichen Entwicklungskonzepts, das er vor gut einem Jahr präsentiert und in die Mitwirkung geschickt hatte. Die rege Teilnahme an der damaligen Online-Umfrage habe gezeigt, dass sich die Bürger trotz der Komplexität der Materie dafür interessierten, freute sich Schlömmer. Auch inhaltlich zog er ein überaus positives Fazit: «Wir sind grundsätzlich auf dem richtigen Weg.» Die Bürger unterstützen die Grundsätze der Raumentwicklung, so Schlömmer. «Man will eine mass- und qualitätsvolle Innenentwicklung, die Rücksicht auf das Ortsbild nimmt.» Ganz wichtig seien den Leuten auch Grün- und Freiräume und dass sich insbesondere Küssnacht nicht am Hang weiterentwickle. Grosse Anliegen seien der Bevölkerung auch bessere ÖV-Anbindungen, ein sicheres Fuss- und Velowegnetz sowie die Optimierung der Parkierung.

Das schrittweise, inklusive Vorgehen bringt dem Bezirksrat einen gewichtigen Vorteil: Es erlaubt ihm, Problemfelder und Widerstände rechtzeitig zu erkennen und – wenn nötig – sehr umstrittene Aspekte wieder aus der Gesamtrevision zu entfernen, ehe das formelle Verfahren beginnt.

Weitere Termine

Nächste Woche finden im Monséjour jeweils von 19.30 bis 21.00 Uhr drei Diskussionsabende statt, in denen Bezirksrat Roman Schlömmer und Raumplaner Michael Camenzind Red und Antwort stehen. Am Dienstag liegt der Fokus auf Küssnacht, am Mittwoch auf Immensee und am Donnerstag auf Merlischachen. Aufgrund der Corona-Pandemie sind Anmeldungen über nutzungsplanung@kuessnacht.ch und Tel. 041 854 02 30 zwingend. Am Eingang sind ein Ausweis und ein gültiges 3G-Zertifikat vorzuweisen, an den Veranstaltungen gilt Maskenpflicht. Die Konzeptpläne sowie die Aufzeichnung der Infoveranstaltung findet man auf der Webseite des Bezirks oder direkt via untenstehendem QR-Code.

Bis am 11. Februar können Interessierte dem Bezirk schriftliche Rückmeldungen zu seinem Konzept für den künftigen Zonenplan und das Baureglement geben. Das Begleitgremium wertet diese bis im April aus. Bis im Spätsommer sollen Zonenplan und Baureglement finalisiert und danach dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt werden. Bezirksrat Roman Schlömmer hofft, das formelle Nutzungsplanverfahren im kommenden Jahr eröffnen zu können.

Hinweis
Alle Materialien sowie die Aufzeichnung der Infoveranstaltung finden Sie auf der Bezirkswebseite.

Die Grundlage für den Verkehr

fab. Mit einem kommunalen Verkehrsrichtplan will der Bezirksrat die verkehrspolitische Grundlage für künftige Entwicklungen schaffen. Dazu präsentiert er drei Richtplankarten: Je eine zu den Fuss- und Velowegen sowie eine, die sich mit dem öffentlichen Verkehr, dem Strassennetz und der Parkierung auseinandersetzt. Raumplaner Michael Camenzind betonte am Dienstagabend, es handle sich dabei um eine Art Wunschliste zuhanden des Kantons und der Liegenschaftsbesitzer. «Wir sehen das als Diskussionsgrundlage», erklärte er. Der Verkehrsrichtplan sei nicht grundeigentümerverbindlich, fuhr Camenzind fort. Gleichzeitig sei er ein Auftrag an den Bezirk, die verschiedenen Verkehrsnetze entsprechend zu konzipieren. Ausserdem diene er als Grundlage für Raumsicherungen und Projekte.

Anders als der Zonenplan und das Baureglement kommt der Richtplan nicht vors Volk. Er wird vom Bezirksrat verabschiedet und danach vom Kanton genehmigt. Die Bürger haben im Rahmen der aktuellen Mitwirkung aber Gelegenheit, sich dazu zu äussern.