

## Nutzungsplanung

## Parteien nahmen das Baureglement unter die Lupe

Wie eng darf das Korsett für Bauprojekte im Bezirk Küsnacht künftig sein und welche Anreize soll es setzen? Mit diesen Fragen beschäftigten sich im Februar die Ortsparteien. In den Details fanden sie manch einen Teufel.

Von Fabian Duss

Auf die Raumplaner des Bezirks Küsnacht wartet weiterhin viel Arbeit. Über 100 Rückmeldungen erhielten sie zu den Entwürfen des künftigen Baureglements und der Zonenpläne. Vier davon wurden von den Küsnachter Ortsparteien verfasst. Sie illustrieren, wie weit die Meinungen auseinandergehen und wie anspruchsvoll es wird, daraus eine mehrheitsfähige Vorlage zu konstruieren. Mitunter zeichnet sich ab, dass die Raumplanungsgruppe des Bezirks mit der Grünflächenziffer auf dem Holzweg ist. Diese möchte sie neu einführen. Die Ziffer definiert, welcher Mindestanteil einer Grundstücksfläche natürlich belassen oder bepflanzt werden muss. Nur in der Kernzone ist keine Grünflächenziffer vorgesehen. In den Wohnzonen soll sie 40 Prozent betragen, in der Zentrums- und in der Industriezone 20 Prozent. In den beiden Gewerbebezonen sind 20 respektive 30 Prozent beabsichtigt. Dagegen gab es im bisherigen Prozess bereits mehrfach Einwände. SVP und Mitte fordern nun, dass komplett auf die Grünflächenziffer verzichtet wird. Die FDP fordert ihre ersatzlose Streichung in der Industrie- und Gewerbezone, währenddessen sie in der Wohnzone und den zwei Wohn- und Gewerbebezonen massgeblich reduziert werden soll. Für die Mitte steht die Grünflächenziffer im Widerspruch zur verdichteten Bauweise. Natürlich seien Grünflächen wichtig für die Wohnqualität, hält die Partei fest, nur sei eine starre Ziffer das falsche Instrument dafür. Die FDP sieht in der Grünflächenziffer einen «Eingriff in die Eigentumsfreiheit» und spricht von einem «direkten Landverlust». Die meisten bestehenden Bauten, so die FDP, erfüllen die geforderte Ziffer aktuell nicht. In der Industrie- und Gewerbezone sei die Grünflächenziffer nicht nur unnötig, sondern auch wirtschaftsfeindlich. Sie verhindere die Neuansiedlung von Unternehmen und schränke die bestehenden Betriebe massiv ein. Auch die SVP sieht keinen Sinn darin, in bereits bebauten Gebieten eine in ihren Augen «viel zu restriktive» Grünflächenziffer einzuführen. Das versetze viele bestehende Bauten nachträglich ins Unrecht, so die SVP.

Anfreunden können sich mit der Grünflächenziffer einzig SP und Unabhängige. Sie beantragen, dass auch Schottergärten zu den versiegelten Flächen gehören und daher nicht zum Grünanteil zählen.

## FDP gegen Mehrwertabgabe

Die zwei weiteren Anliegen der FDP sind schnell zusammengefasst: Zum einen beantragt sie, von der Einführung einer Mehrwertabgabe abzusehen. Gemeinden können neuerdings bei Um- und Aufzonen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent des Bodenmehrerts einfordern. Der Bezirksrat hat entschieden, das künftig zu tun. Die FDP schreibt, sie sehe nicht ein, weshalb der Bezirk ohne Not eine zusätzliche Fiskalmassnahme einführen sollte. Natürlich erhielten Bauherren mit einem Gestaltungsplan gewisse Vorteile,



Hier sehen der Bezirk und seine Raumplaner Potenzial für Verdichtung. Doch reichen die Bestimmungen im künftigen Baureglement aus, damit dereinst tatsächlich mehr Einwohner auf weniger Fläche wohnen? Foto: Raik Heinzer

jedoch müssten sie auch zusätzliche Vorschriften und Formalitäten einhalten.

Zum anderen möchte sie den Passus des hindernisfreien Bauens etwas lockern. Für Handwerksbetriebe sei es nicht umsetzbar, dass sämtliche Arbeitsplätze im Innern an die Bedürfnisse für Menschen mit Behinderungen angepasst werden müssten, wie es das Baureglement künftig fordere, so die FDP.

## Mitte will mehr Verdichtung

Auch die Mitte hat nicht allzu viel am Entwurf der Zonenpläne und des Baureglements auszusetzen. Allerdings hätte sie sich gewünscht, dass eine noch stärkere Verdichtung ermöglicht würde. Das Fänn betreffend, fragt sich die Mitte, ob der diesbezügliche Artikel im künftigen Baureglement das Gewerbe nicht etwas zu stark einschränke. Sie stört, dass der Fokus zu sehr auf Nutzungsbestimmungen für die Gewerbezone gelegt wurde, statt das Augenmerk auf die Förderung einer verdichteten, mehrgeschossigen Bauweise zu legen. Dass künftig auch im Chli Ebnet Hochhäuser gebaut werden dürfen, missfällt der Mitte: Obschon sie eine bodenschonende Bauweise begrüsse, könnten über 30 Meter hohe Hochhäuser am Dorfrand auch «zum unschönen Blickfang» werden, schreibt die Partei.

## SVP setzt sich für Satteldächer ein

Die SVP stört sich an einigen Anpassungen im Baureglement. «Teilweise werden gute Regelungen aufgegeben und durch schlechte ersetzt», konstatiert Vizepräsident Samuel Lütolf. Unter anderem kritisiert die SVP die strengeren Vorschriften für das

Bauen in Hanglagen, die das neue Baureglement vorsieht. Diesem zufolge sind künftig drei Wohnebenen erlaubt – und darüber nichts. Die Absicht dahinter ist, dem heute – infolge freigelegter Untergeschosse – oft vierstöckigen Erscheinungsbild entgegenzutreten.

Für Stirnrundeln sorgt bei der SVP, dass die Firsthöhen von Satteldächern nur einen Meter höher sein dürfen als die Gebäude mit Flachdächern. Dadurch würden Satteldächer «potenziell massiv benachteiligt», findet die SVP – und das wiederum würde dem Dorfbild «extrem schaden». Kein Verständnis hat die SVP zudem dafür, dass im vorliegenden Baureglementsentswurf die Nutzung der obersten Dachfläche explizit verboten wird.

## SP fordert eine aktive Bodenpolitik

Die mit Abstand ausführlichste und mit den meisten Ausrufezeichen versehene Rückmeldung erhielt der Bezirk von Küsnachts SP und Unabhängigen. Sie fokussieren auf die Förderung preisgünstigen Wohnraums. Viele Menschen mit kleineren Einkommen könnten sich eine Wohnung im Bezirk Küsnacht nicht mehr leisten, schreiben die Sozialdemokraten. Mit der Revision des Baureglements biete sich eine «historische Chance», um die Möglichkeiten auf raumplanerischer Seite auszureizen. Stattdessen, stellt die SP fest, werde der betreffende Baureglementsartikel geschwächt. Die letzten zwei der bisherigen vier Absätze wurden tatsächlich gestrichen. Dagegen wehrt sie sich; ebenso dagegen, dass der Bonus für preisgünstigen Wohnraum künftig nur noch gemeinnützigen Bauträgern zugesprochen

werden soll. Dieser Bonus bezieht sich auf die Ausnutzungsziffer und beläuft sich auf maximal 20 Prozent – und ist damit gleich hoch wie jener, den man in diversen Wohnzonen erhalten kann, wenn man einen Gestaltungsplan ausarbeitet. Das finden SP und Unabhängige «störend». Sie schlägt daher vor, dass bei Bauvorhaben mit Gestaltungsplanpflicht mindestens 20 Prozent der Wohnungen preisgünstig erstellt werden sollen. Zudem, so die SP, solle der Bezirk bekanntgeben und festlegen, was er unter «preisgünstig» verstehe. Generell fordern Küsnachts Linke vom Bezirk eine aktive Bodenpolitik. Dazu gehört der Erwerb von Grundstücken und die Erstellung preisgünstiger Wohnungen, sei es durch den Bezirk oder via Baurechtsvergabe an gemeinnützige Wohnbauträger wie etwa die Wohnbaugenossenschaft Küsnacht. Die SP schlägt weiter vor, dem Bezirk ein generelles fakultatives Vorkaufrecht zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu geben. Teile der von der SP geforderten Bodenpolitik betreffen auch das Baureglement. So liesse sich via Zonenvorschriften ein gewisser Prozentanteil preisgünstiger Wohnungen verlangen, wofür höhere Ausnutzungsziffern, Zuschläge bei den Gebäudedimensionen oder geringere Grenz- und Gebäudeabstände winken könnten, findet die SP. Auch bei Ein- und Umzonen müsse der Bezirk einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnungsbau vorschreiben. Für dessen Förderung verwenden liessen sich in den Augen der SP auch Erträge aus der Mehrwertabgabe – also aus jener Abgabe, welche die FDP nicht im Baureglement sehen möchte.

## SP will tatsächliche Verdichtung

Weitere Kritikpunkte von SP und Unabhängigen betreffen die vorgesehene Verdichtung der Wohnquartiere in Küsnachts Zentrum. Die Anforderungen im betreffenden Perimeter, um grössere Ausnutzungsziffern zu erhalten, sind den Sozialdemokraten zufolge ungenügend. Sie kritisieren, dass dafür weder die Grösse oder der Preis der Wohnungen, noch der Flächenverbrauch pro Person eine Rolle spielt. Wie könne man verhindern, so die SP, dass im Verdichtungsgebiet grossflächige Wohnungen entstünden, die aber nur von einer Person bewohnt werden? Diese Frage hatte der «FS» im Januar dem zuständigen Bezirksrat Roman Schlömmer gestellt. Er antwortete, der Bezirksrat habe sich für einen liberalen Ansatz entschieden. Per Baureglement dafür zu sorgen, dass im Verdichtungsgebiet tatsächlich auch die Nutzungsdichte zunimmt, wäre in Schlömmers Worten «ein Eingriff in die Eigentumsverhältnisse».

Daneben äussert die SP in ihrer Rückmeldung weitere Wünsche. Erwähnenswert ist etwa, dass sie bei Mehrfamilienhäusern Ladeinfrastrukturen für Elektroautos fordert – und dafür einen Passus im Baureglement. Wer ein neues Mehrfamilienhaus baue oder eine Einstellhalle saniere, so die SP, solle eine Grundinfrastruktur für E-Ladestationen einrichten müssen.

## Die weiteren Schritte

Wie bereits nach der ersten Mitwirkung, wartet nun erneut viel Arbeit auf die Raumplaner des Bezirks. In den nächsten Monaten gilt es, den bunten Strauss an Rückmeldungen auszuwerten und die Zonenpläne und das Baureglement entsprechend anzupassen. Manch eine Grundsatzentscheid muss wohl auch vom Bezirksrat getroffen werden. Anpassungen wird auch die kantonale Vorprüfung zur Folge haben. Danach wird die totalrevidierte Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Ziel des Bezirksrats ist es inzwischen, sie im Frühling 2025 vor die Bezirksgemeinde und im Juni 2025 an die Urne zu bringen.

Ob der Fahrplan aufgeht, hängt mitunter davon ab, wie viele Einsprachen die öffentliche Auflage nach sich ziehen wird und wie viele Instanzen sich mit den Einwänden befassen müssen. Ausserdem darf man gespannt sein, ob die kantonalen Stellen der Küsnachter SVP beipflichten. Diese findet nämlich, der Bezirk solle noch die dritte Etappe der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes abwarten, um nicht in ein paar Jahren erneut vieles anpassen zu müssen. Diese soll allerdings erst in einem Jahr in den Kantonsrat kommen. Die SVP findet, der Bezirk könne die Zeit nutzen, um den überarbeiteten Baureglementsentswurf vor der öffentlichen Auflage ein zweites Mal zur Diskussion vorzulegen. Bislang lehnte es der Bezirksrat allerdings ab, das Tempo der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu drosseln.

## Hinweis

SVP, Mitte sowie SP und Unabhängige haben ihre Stellungnahmen im Internet publiziert. Sie sind via die untenstehenden QR-Links einsehbar. Über die Rückmeldungen der Ortsparteien zu den Verkehrsrichtplänen berichtet der «FS» in einer späteren Ausgabe.

## Architekten-Duo fordert besseren Verdichtungsartikel

fab. Neben den Ortsparteien sandten auch die beiden einheimischen Architekten Reto Blickisdorf und Tom Baumann dem «FS» ihre gemeinsame Rückmeldung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Ihre Inputs decken sich teilweise mit jenen von SP und Unabhängigen. Ihnen genügen die Vorgaben des vorliegenden Baureglements nicht, um eine effektive, qualitätsvolle und vielfältige Verdichtung zu erreichen. Die Anforderungen seien zu tief und zu wenig umfassend, finden sie. Zudem sollten sie besser mess-, prüf- und durchsetzbar sein.

Unter anderem fordern Blickisdorf und Baumann Vorgaben zu massvollen Wohnungsgrössen respektive adäquater Personenbelegung. Um einer weiteren Gentrifizierung des Bezirks entgegenzuwirken und Durchmischung zu ermöglichen, sei der preisgünstige Wohnungsbau zu fördern.

Blickisdorf und Baumann werfen ausserdem einen kritischen Blick auf die beiden geplanten Umzonen bei den Seematt-Schulhäusern, die dereinst den Weg für den Bau weiterer Schulräumlichkeiten ebnen würden. Der Handlungsdruck

sei zwar nachvollziehbar, schreiben die beiden Architekten, «jedoch sollen Versäumnisse aus der Schulraumplanung nicht durch Schnellschüsse in der Nutzungsplanung gelöst werden». Auf die Umzonen sei zu verzichten, da ihnen wichtige Freiräume geopfert würden. Zunächst gelte es das Entwicklungspotenzial der bezirkseigenen Liegenschaften in der Dorfhalde und im Ebnet auszuschöpfen und weitere Standorte zu prüfen. Auch SP und Unabhängige äussern sich in ihrer Stellungnahme «skeptisch» zu den Umzonen in der Seematt.

