

## Nutzungsplanung

## Die Gesamtrevision verliert mehrere Zähne

280 Vorschläge, Kritiken und Forderungen trafen beim Bezirk ein, nachdem er Anfang Jahr die Entwürfe des künftigen Baureglements, Zonenplans und Verkehrsrichtplans vorgestellt hatte. Nun liegt die Auswertung vor.

Von Fabian Duss

Eine komplette Überarbeitung des Küssnacher Baureglements und des Zonenplans ist längst überfällig, doch der Weg dorthin beschwerlich. Die oft widersprüchlichen Interessen von Hausbesitzern, Mietern, Architekten, Planern, Ortsparteien und Verbänden unter einen Hut zu bringen, beschäftigen das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr (PUV) des Bezirks Küssnacht seit 2020 stark. Inzwischen hat es die Rückmeldungen aus der letzten Mitwirkung ausgewertet und der Bezirksrat politische Grundsatzentscheide gefällt. Der «FS» fasst die wichtigsten Punkte zusammen.

### Verzicht auf Grünflächenziffer

Mithilfe einer für Küssnacht neuen Grünflächenziffer wollte das für die Gesamtrevision eingesetzte und von PUV-Vorsteher Roman Schlömmer angeführte Begleitgremium sicherstellen, dass auch bei einer verdichteten Bauweise genügend Grünräume erhalten bleiben: als Freiräume für die Bewohner, der Ökologie zuliebe und um der Überhitzung des Bodens vorzubeugen. Der Widerstand dagegen war gross. Von den Ortsparteien konnte sich einzig SP und Unabhängige dafür erwärmen. Nun steht fest: Auf die Einführung einer Grünflächenziffer wird verzichtet. Für eine gewisse Begrünung müssen Bauherren dennoch sorgen. «Die Begrünung bezieht sich nun nicht auf die Grundstückfläche, sondern auf die Restfläche, die neben Gebäuden übrig bleibt», erklärt Schlömmer. In Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen sollen 40 Prozent der nicht mit Gebäuden bebauten Grundstückfläche begrünt werden. Hinzu kommt: Parkplätze sind als Sickerflächen zu gestalten und Stützmauern sowie Flachdächer sind ebenfalls zu begrünen. In reinen Gewerbe- sowie Industriezonen greifen diese Regeln nicht. «Schottergärten zählen nicht zur Begrünung», unterstreicht Schlömmer. Deshalb erübrige sich auch ein Verbot von Schottergärten, wie es manche Gemeinden kennen

Obschon in einer Wohnzone gelegen, die für Wohnbauten mit maximal zwei Vollgeschossen bestimmt ist, kommen heute manche Häuser oberhalb des Tieftalwegs vierstöckig daher. Trotzdem sieht der Bezirksrat davon ab, dem Freischaufeln von Untergeschossen einen Riegel zu schieben.

Foto: Jonas Gyr



und auch jemand in der Mitwirkung gefordert hatte.

### Mehrwertabgabe ist beschlossen

Der Bezirksrat liess sich lange Zeit mit dem Entscheid, ob er künftig bei gestaltungsplanpflichtigen Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe verlangen will. Die Möglichkeit dazu gibt ihm das kantonale Bau- und Planungsgesetz (PBG). Nun ist der Entscheid gefallen – zuungunsten der FDP, die sich vehement dagegen gewehrt hatte: Mit dem Argument, dass Grundeigentümer bei Um- und Aufzonungen von einem finanziellen Mehrwert profitieren, hat der Bezirksrat eine kommunale Mehrwertabgabe beschlossen. In welcher Form sie verlangt werde, sei noch offen, sagt Bauvorsteher Schlömmer. Er begründet den Entscheid zudem damit, dass sich die Rechtslage verändert hat: 2022 hatte das Bundesgericht ein wegweisendes Urteil gefällt, nämlich dass ein angemessener Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile nicht bloss erhoben werden darf, sondern muss. Es ist davon auszugehen, dass der Kanton Schwyz sein PBG entsprechend anpassen muss.

### Freischaufeln weiterhin möglich

Apropos PBG: Zahlreiche Rückmeldungen aus der Mitwirkung wird der Bezirk bei der Überarbeitung des Baureglements nicht berücksichtigen, weil die angesprochenen Punkte bereits kantonal geregelt sind, so zum Beispiel der Gewässerabstand oder das hindernisfreie Bauen. Absehbar

ist auch eine kantonale Regelung des im Bezirk Küssnacht weit verbreiteten Bauens in Hanglagen. Dieses wollte die Raumplanungsgruppe des Bezirks einst strenger regeln und rudert nun komplett zurück. Von der angedachten Vergrößerung der Grenzabstände nahm sie bereits letztes Jahr Abstand. Nun verzichtet sie auch auf neue Regeln, die das sogenannte Freischaufeln von Untergeschossen hätten einschränken sollen. Weil man heute Untergeschosse komplett freilegen kann, bietet sich in Hanglagen oft ein anderes Erscheinungsbild, als es Zonenplan und Baureglement vermuten liessen, nämlich jenes von höheren Häusern. «Wir wollten das in den Griff kriegen, doch die Kritik daran war sehr gross», erklärt Roman Schlömmer. Hinzu komme, wie eingangs erwähnt, dass der Bezirk vermutlich in wenigen Jahren von der kantonalen Gesetzgebung übersteuert wird. «Wir haben deshalb beschlossen, bezüglich des Bauens in Hanglagen alles beim Alten zu lassen», sagt Schlömmer.

### Kein Effort für günstige Wohnungen

Eine Reihe von Mitwirkenden beschäftigte sich mit dem preisgünstigen Wohnbau, allen voran SP und Unabhängige. Sie forderten vom Bezirk eine aktivere Bodenpolitik, stärkere Anreize und entsprechende Vorgaben, damit bezahlbare Mietwohnungen entstehen. So schlugen sie etwa vor, Bauherren von gestaltungsplanpflichtigen Bauvorhaben zu einem 20-prozentigen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu verpflichten. Dafür fanden sie beim Begleitgremium kein Gehör: Preisgünstiger Wohnraum sei ein Kriterium, das gemäss PBG im Rahmen eines freiwilligen Gestaltungsplans ohnehin im Gegenzug für die Gewährung eines Ausnützungsbonus verlangt werden könne – und zwar nicht nur von gemeinnützigen Bauträgern. Keinen Eingang ins Baureglement findet auch das von den Sozialdemokraten gewünschte generelle fakultative Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand. Bauvorsteher Roman Schlömmer hält allerdings fest, er prüfe den Erwerb von Land für preisgünstige Wohnungen laufend.

### Keine Regeln für Wohnungsgrößen

Um sicherzustellen, dass im Perimeter Innenentwicklung nicht nur dichter gebaut wird, sondern tatsächlich auch mehr Personen auf weniger Fläche wohnen, wollten unter anderem SP und Unabhängige Vorgaben für massvolle Wohnungsgrößen respektive eine adäquate Personenbelegung ins Baureglement schreiben. Von beidem will das Begleitgremium nichts wissen. Roman Schlömmer

argumentiert, die Verdichtung müsse auf freiwilliger Basis geschehen. Die Wohnungsgrößen beschränken, wie es andere Gemeinden tun, wolle der Bezirksrat nicht. Bei der Kontrolle der Personenbelegung ortet er einen enorm schwierigen und vor allem aufwändigen Vollzug.

Auf Freiwilligkeit und Eigenverantwortung setzt das Begleitgremium auch punkto E-Ladeinfrastruktur in grösseren Mehrfamilienhäusern. Es äussert zwar Verständnis für die Forderung von SP und Unabhängigen, E-Ladeinfrastruktur auf Parkplätzen von Gebäuden mit sechs und mehr Wohnungen vorzuschreiben, sieht aber davon ab. «Wir wollen hier nicht ins Eigentum eingreifen», sagt Schlömmer. «Wenn Ladeinfrastruktur nachgefragt wird, wird sie auch installiert.»

Erfolg hatte dagegen die SVP mit einer Forderung betreffend der Dachflächen. Dem ersten Entwurf des neuen Baureglements zufolge wäre es nämlich künftig verboten gewesen, sie als Dachterrassen zu nutzen. Das Begleitgremium sieht nun vom angedachten Verbot ab.

### Kein Schulhaus auf dem Sportplatz

Zahlreiche Rückmeldungen erhielt das PUV auch zum Zonenplan, wobei es sich vielfach um Partikularanliegen handelte. Von breiterem Interesse dürfte allerdings die geplante Umzonung des Fussballplatzes im Seematt und des Pausenplatzes vor dem Schulhaus Seematt 1 sein. Beide Flächen wollte der Bezirk aus der Sport- und Erholungszone in die Zone für öffentliche Anlagen und Bauten überführen, um raumplanerisch für künftige Schulraumerweiterungen vorzusorgen. Dagegen regte sich einiger Widerstand. Beim Fussballplatz krebt der Bezirk nun zurück: «Diese Grünfläche ist wertvoll und soll möglichst erhalten bleiben», unterstreicht Roman Schlömmer. «Sie dient der Erholung der Bevölkerung.» Wo der Bezirk weiteren Schulraum schaffen will, diskutiert er nach wie vor. Abgeschlossen ist die Schulraumplanung noch nicht, weshalb ihre Ergebnisse auch keinen Eingang in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung finden können. Sollten für neue Schulhäuser Umzonungen nötig werden, müssten diese in separaten Verfahren vors Volk kommen.

### Seezugang wird vertraglich geregelt

Im Gegensatz dazu konkretisiert sich derzeit der öffentliche Seezugang bei der Merlischacher Ratsherrenschür. Seine Sicherstellung wurde bei der letzten, gescheiterten Teilrevision der Nutzungsplanung von mehreren Merlischachern vehement gefordert, als er im Rahmen einer Umzonung

verlustig zu gehen drohte. Nun soll er mittels einer überlagerten «Zone öffentlicher Seezugang» zementiert werden. Diese wird nun auf Wunsch des Eigentümers der Ratsherrenschür zwar etwas kleiner als beabsichtigt, nicht aber der innerhalb dieser Zone vorgesehene Aufenthaltsbereich. «Geplant ist, den Raum für ein 30 Meter breites Plätzchen mit einer Brücke über den umgelegten Bach und einen Zugangsweg via Campingplatz zu sichern», erklärt Bauvorsteher Roman Schlömmer. Mit den drei betroffenen Grundstückbesitzern wird der Bezirk einen Vertrag abschliessen, dessen Entwurf inzwischen vorliegt. Der Vertrag wird nächsten Frühling gleichzeitig mit dem Baureglement und dem Zonenplan öffentlich aufgelegt. «Wir machen das alles transparent», versichert Schlömmer. Wird die Gesamtrevision angenommen, kommt der Vertragsinhalt ins Grundbuch.

### Hinweis

Die Auswertung der dritten Mitwirkung ist unter nebenstehendem QR-Code verfügbar.



## Für den Langsamverkehr vorgesorgt

fab. Zum Verkehrsrichtplan gingen zahlreiche Rückmeldungen ein. Unter anderem wurde vorgeschlagen, dem offenen Abschnitt der Südumfahrung entlang einen Fussweg vom Chli Ebnet zur Knochenstampfi behördenverbindlich im Richtplan festzuhalten. «Hierzu haben bereits positive Vorgespräche mit dem Kanton stattgefunden», sagt Roman Schlömmer. Der Weg solle in absehbarer Zeit umgesetzt werden und dem ganzen Langsamverkehr dienen, also auch Velofahrenden. Von betroffenen Grundeigentümern nicht goutiert wurde derweil eine Erschliessung der künftigen Wohnbauten in der Schürmatt via Kreuzmattweg. Alternativen wären Zufahrten via Mehrzweckgebäude Kreuzmatt oder den oben erwähnten Weg entlang der Südumfahrung. Kein Gehör fand die pauschale Forderung der SVP, komplett auf die

kommunale Festlegung von Radwegen ausserhalb von Siedlungsgebieten zu verzichten. «Velowege sind doch die Zukunft!», sagt Roman Schlömmer. «Es soll sicherere Velowege zu den Arbeitsplätzen und Wohngebieten geben, wenn möglich abseits von den Strassen.» Sein Ressort hat diverse Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zu Velorouten aus der Mitwirkung aufgenommen. Schlömmer unterstreicht, hierbei handle es sich noch nicht um Projekte, sondern um ein behördenverbindliches Werkzeug. Ein Projekt bahnt sich derweil zwischen Luterbach und Ebnet an: Sechs Jahre nachdem die Unterführung vom Fänn ins Luterbach der Südumfahrung ersatzlos zum Opfer fiel und die Velofahrer zu einem Umweg über die Bezirksstrasse gezwungen wurden, sucht Schlömmer's Ressort nach Möglichkeiten, die Verbindung zu verbessern.

## So geht es weiter

fab. Die finale Abstimmung über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung rückt allmählich näher. Mit der erfolgten dritten Mitwirkung sind die Mitsprachemöglichkeiten der Bevölkerung nun erschöpft. Deren Ergebnisse sowie die Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung, mit denen Bezirksrat Roman Schlömmer übrigens «überaus zufrieden» ist und die keine grösseren Änderungen zur Folge haben, bilden nun die Basis für die Bereinigung des Zonenplans und des Baureglements. Beide werden voraussichtlich nächsten Frühling öffentlich aufgelegt. Während der Auflage bietet der Bezirk Sprechstunden an. Danach verbleibt für Einwände nur noch der juristische Kanal, sprich: Wer materiell betroffen und nicht einverstanden ist, kann Einsprache erheben. Die Volksabstimmung erfolgt, nachdem alle Einsprachen erledigt sind. Nicht vors Volk kommt der Verkehrsrichtplan. Er ist nämlich nur für die Behörden, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich. Der Verkehrsrichtplan wird nun bereinigt, noch dieses Jahr vom Bezirksrat verabschiedet und danach dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.