

Nutzungsplanung

Jetzt ist wieder die Bevölkerung an der Reihe

Die Gesamtrevision der Küssnacher Nutzungsplanung geht heute Freitag in die öffentliche Auflage. Bezirksrat Roman Schlömmer appelliert an die Bürger, nun nicht Eigeninteressen, sondern das Allgemeinwohl in den Vordergrund zu stellen.

Von Fabian Duss

Für das Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild und das von Bezirksrat Roman Schlömmer angeführte Begleitgremium hat die Glocke gebimmelt. Fünf Jahre nachdem die letzte Teilrevision beim Stimmvolk durchfiel und sie eine Gesamtrevision der Küssnacher Nutzungsplanung aufgleisten, setzen sie zur Schlussrunde an. Ab heute Freitag liegen die komplett überarbeiteten Planungsinstrumente öffentlich auf. Eine erste Vorschau darauf lieferten Schlömmer und Raumplaner Michael Camenzind vorletzten Dienstagabend im Monséjour. Sie skizzierten die wesentlichen Züge des künftigen Baureglements sowie der Zonen- und Kernzonenpläne, was zumindest den Laien im Publikum einiges an Vorstellungskraft und Verdauungskunst abverlangte.

Bisheriges weiterentwickelt

Eine Revolution ist die Gesamtrevision nicht: Sie wirft die bisherigen, rechtskräftigen Planungsinstrumente nicht komplett über den Haufen, sondern baut auf ihnen auf. «Wir haben das Baureglement komplett neu geschrieben und unnötige Regelungen aufgehoben, Bewährtes jedoch übernommen», erklärte Camenzind. Manch eine Neuerung, die zu Beginn des Prozesses vorgeschlagen wurde, liess man wieder fallen. Das enttäuscht die einen und besänftigt die anderen. Wie insbesondere von Planern und Architekten gewünscht, kommt das künftige Baureglement schlanker daher. Ausserdem ändern sich die Zonenbezeichnungen. Sie orientieren sich nicht mehr an der Anzahl Vollgeschosse, sondern an der Ausnutzungsziffer. So wird beispielsweise aus der Wohnzone W3 eine

Rund 60 Interessierte informierten sich vorletzten Dienstag über den Zwischenstand der Gesamtrevision der Küssnacher Nutzungsplanung.

Foto: cp



Wohnzone W70, weil dort eine Ausnutzungsziffer von 0,7 zulässig ist.

Markante Umzonungen

Michael Camenzind erinnerte daran, dass es bei der Gesamtrevision primär darum geht, Siedlungsentwicklung innerhalb der bereits eingezonten Gebiete zu ermöglichen. Gemeint ist damit einerseits eine bauliche Verdichtung des Siedlungsgebiets, andererseits die Erneuerung vieler Gebäude, die in den 60er-, 70er- und 80er-Jahren erstellt wurden. Grossflächige Einzonungen sind weder geplant noch möglich. Im Rahmen der Gesamtrevision komme es bloss zu einigen «Kleinstkorrekturen», so Camenzind. Konkret sollen bei den Seematt-Schulhäusern in Küssnacht zwei Flächen von der Sport- und Erholungszone in die Zone für öffentliche Anlagen und Bauten überführt werden. Der Parkplatz beim Küssnacher Bahnhof, heute sogenannt «übriges Gemeindegebiet», soll in die Wohn- und Gewerbezone WG70 gelangen. Ebenfalls eingezont werden soll ein Streifen Land entlang

der Wohnhäuser bei der Calendaria-Spange und eine Fläche im Obereichli in Immensee. Im Gegenzug sollen zwei Flächen an der Gisibachstrasse und am Rütlimattweg – beide in Immensee – ausgezont werden. «Die Bilanz der Zonenflächen bleibt unverändert», erklärte Michael Camenzind.

Gleichzeitig sind einige nennenswerte Umzonungen vorgesehen: In der Calendaria-Kurve sowie am Baer-Standort soll künftig nicht nur gearbeitet, sondern gewohnt werden dürfen. Beiderorts ist dereinst eine Mehrwertabgabe fällig, weil die betreffenden Grundstücke durch die Umzonung an Wert gewinnen.

Massvolle Quartierverdichtung

Die überarbeiteten Planungsinstrumente schaffen die Grundlage dafür, dass in den Ortszentren und zentrumsnahen Wohngebieten etwas dichter gebaut werden kann. Flächendeckende Aufzonungen sind nicht vorgesehen. Im Fokus der Verdichtung steht Küssnacht, konkret die Wohnquartiere zwischen Bahnlinie, Ebnet, Oberdorf und Bahnhofstrasse. Jene Grundstücke auf der Nordseite der Bahnhofstrasse, die heute in der Kernzone II liegen, sollen in die Zentrumszone umgezont werden. Damit würden fünf anstelle von vier Vollgeschossen möglich. Der Rest der erwähnten Wohnquartiere kommt künftig in einen Innenentwicklungsperimeter. «Unter der Voraussetzung, dass man die Umgebung und die Vorgärten gut gestaltet und die Parkierung unterirdisch anordnet, kann man dort von einer leicht höheren Ausnutzungsziffer profitieren», erklärte Michael Camenzind vorletzten Dienstag. Eine höhere Ausnutzungsziffer winkt auch jenen, die freiwillig einen Ge-

staltungsplan ausarbeiten, sowie Genossenschaften, die preisgünstigen Wohnraum planen. Damit das Verdichten nicht zu Betonwüsten führt, wollen die Raumplaner und Schlömmers Begleitgruppe die Umgebungsgestaltung stärken. «Ich finde es wichtig, nicht nur das Bauen zu regeln, sondern

chigen Infoanlass zu einem Appell an: Der Bezirk habe seit 2013, als die letzte Gesamtrevision scheiterte, über eine Mio. Franken für externe Planungskosten ausgegeben. Zudem binde die Gesamtrevision in seinem Ressort enorme Ressourcen, die er gerne anderweitig eingesetzt hätte. «Glauben Sie mir», sagte Schlömmer, «ich würde viel lieber eine schöne Quaianlage oder ein Parkhaus bauen.» Er pflichtete Raumplaner Michael Camenzind bei, der sagte: «Es wird nie so sein, dass man in solchen Prozessen eine völlige Einstimmigkeit erreicht. Wir haben versucht, über zahlreiche Mitwirkungen eine Ausnivellierung zu machen.» Nun gelte es, Partikularinteressen hintenanzustellen und sich in der Mitte zu finden, sagte Schlömmer. Ansonsten werde Küssnacht nie eine Nutzungsplanungsrevision hinkriegen. Er erinnerte die Anwesenden daran, dass der Bezirk den Auftrag habe, für die Allgemeinheit die bestmögliche Lösung zu finden – und nicht für jeden einzelnen Bürger. Ob sein Appell Früchte trägt, wird sich innerhalb des nächsten Jahres zeigen. Halten sich die Einsprachen in Grenzen und läuft alles wie geschmiert, biegen Roman Schlömmer und sein Begleitgremium voraussichtlich in einem Jahr auf die Zielgerade ein und buhlen um den Applaus des Publikums an der Urne.

«Es wird nie so sein, dass man in solchen Prozessen eine völlige Einstimmigkeit erreicht.»

Michael Camenzind
Raumplaner

auch die Umgebungsgestaltung», sagte Camenzind. Von der einst geplanten Grünflächenziffer kamen die Planer nach heftigem Widerstand ab. Stattdessen sollen künftig in den Wohnzonen sowie in den gemischten Zonen Mindestprozentanteile für begrünte Flächen gelten. Keine konkreten Aussagen machten Roman Schlömmer und Michael Camenzind dazu, wie sich die Gesamtrevision auf das Bevölkerungswachstum auswirken könnte. Die Rede ist nach wie vor von «mässigem Wachstum».

Appell an den Gemeinsinn

Camenzind zufolge ist der Kanton Schwyz offenbar angetan von der Küssnacher Gesamtrevision und stellt seine Genehmigung in Aussicht. Zuerst muss sie nun aber die öffentliche Auflage überstehen. Zur Beflügelung der Schlussrunde setzte Roman Schlömmer am letztwö-

chigen Infoanlass zu einem Appell an: Der Bezirk habe seit 2013, als die letzte Gesamtrevision scheiterte, über eine Mio. Franken für externe Planungskosten ausgegeben. Zudem binde die Gesamtrevision in seinem Ressort enorme Ressourcen, die er gerne anderweitig eingesetzt hätte. «Glauben Sie mir», sagte Schlömmer, «ich würde viel lieber eine schöne Quaianlage oder ein Parkhaus bauen.» Er pflichtete Raumplaner Michael Camenzind bei, der sagte: «Es wird nie so sein, dass man in solchen Prozessen eine völlige Einstimmigkeit erreicht. Wir haben versucht, über zahlreiche Mitwirkungen eine Ausnivellierung zu machen.» Nun gelte es, Partikularinteressen hintenanzustellen und sich in der Mitte zu finden, sagte Schlömmer. Ansonsten werde Küssnacht nie eine Nutzungsplanungsrevision hinkriegen. Er erinnerte die Anwesenden daran, dass der Bezirk den Auftrag habe, für die Allgemeinheit die bestmögliche Lösung zu finden – und nicht für jeden einzelnen Bürger. Ob sein Appell Früchte trägt, wird sich innerhalb des nächsten Jahres zeigen. Halten sich die Einsprachen in Grenzen und läuft alles wie geschmiert, biegen Roman Schlömmer und sein Begleitgremium voraussichtlich in einem Jahr auf die Zielgerade ein und buhlen um den Applaus des Publikums an der Urne.

Hinweis

Die revidierten Fassungen des Baureglements, der Zonen- und Kernzonenpläne liegen noch bis 4. Mai auf dem Bauamt öffentlich auf. Sie können auch auf der Webseite des Bezirks Küssnacht abgerufen werden.



So geht es weiter

5. April bis 4. Mai 2024	Öffentliche Auflage
8. April	Sprechstunde
danach	Auswertung und Behandlung allfälliger Einsprachen
April 2025	Bezirksgemeinde
Juni 2025	Volksabstimmung
danach	Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Terminplan des Bezirks steht unter dem Vorbehalt, dass die Einsprachen innert eines Jahres bereinigt werden können und nicht zu vielen oder wesentlichen Änderungen führen. Ansonsten müssen das Baureglement und die Zonenpläne ein zweites Mal öffentlich aufgelegt werden.

ANZEIGE

Zwei Starke
mittendrin

Erneuerungswahlen des Bezirksrates
am Sonntag, 14. April 2024

Toni
Schuler



Petra
Gamma Grüter



Die Mitte
Bezirk Küssnacht