

Merlischachen

# So soll der öffentliche Seezugang gesichert werden

Er war einer der Zankäpfel, der zum Scheitern der letzten Nutzungsplanungsrevision beitrug: der öffentliche Seezugang bei der Ratsherrenschüür ausgangs Merlischachen. Nun soll er rechtlich abgesichert werden – ebenso wie jener beim Schloss-Hotel.

Von Fabian Duss

Im Gegensatz zu Küssnachtern und Immensee haben Merlischacher nur in der Badi Zugang zum See – sofern sie nicht zu den Glücklichen gehören, die ein Grundstück am Ufer besitzen. Dem rechtskräftigen Baureglement zufolge dürften Merlischacher aber durchaus noch an weiteren Stellen ans Ufer: in den beiden Kurzonen sowie in der Campingzone. Davon haben sie bislang aber nichts, denn grundbuchamtlich verbriefte Nutzungs- und Wegrechte haben sie auf den betreffenden Liegenschaften keine – noch keine. Zumindest beim Schloss-Hotel sowie bei der Ratsherrenschüür soll sich das nämlich ändern: Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung will der Bezirk den tatsächlichen Seezugang in Merlischachen vergrössern. Das Vorhaben liegt derzeit öffentlich auf und kommt bestenfalls in einem Jahr vors Stimmvolk.

## Platz für die Bevölkerung

Bei der Ratsherrenschüür, am südlichen Dorfausgang Merlischachens, hat sich die Ausgangslage in den letzten Jahren etwas verändert: Nun wollen beide Grundeigentümer links und rechts des Heilibachs ihre Grundstücke umzonen lassen. Aktuell liegen die drei Liegenschaften (1652, 3229 und 3230) in der Kurzone Unterbärgiswil. Dort sind gemäss Baureglement nur Hotel- und Restaurationsbetriebe zugelassen, das Seeufer ist freizuhalten und der öffentliche Seezugang zu gewährleisten. Die Eigentümer wollen aber weder Hotels noch Restaurants bauen, sondern lukrative Wohnhäuser. Auf ihren Antrag soll deshalb die Kurzone aufgehoben werden. Die drei Parzellen sollen in die Wohnzone W20 überführt werden. Der Bezirksrat will Hand zur Umzonung bieten und hat der Bevölkerung als Gegenleistung einen 267m<sup>2</sup> grossen Aufenthaltsplatz am Auslauf des Heilibachs ausbedungen. Am Ufer ist er – inklusive Bachmündung – 30 Meter breit und soll mit zwei Sitzbänken ausgestattet werden. Über den Bach soll eine kleine Brücke führen. Erschlossen wird der Platz über einen zwei Meter breiten Weg entlang des Heilibachs.



Künftig sollen hier nicht nur Hotelgäste, sondern auch die Öffentlichkeit Zutritt haben.

Foto: Patrick Caplazi

## Bauprojekt löst Platzbau aus

Damit der Aufenthaltsplatz nicht zum Luftschloss verkommt, hat der Bezirksrat mit den beiden Grundeigentümern einen Dienstbarkeitsvertrag ausgehandelt. Er wurde am 4. April unterzeichnet, beurkundet und liegt seither gemeinsam mit den Zonenplänen und dem Baureglement öffentlich auf. Sofern das Stimmvolk der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zustimmt, wird er mittels Grundbucheinträgen vollzogen. Unter anderem regelt der Vertrag die Benützung- und Fusswegrechte auf den betroffenen Grundstücken. Der Aufenthaltsplatz soll der Öffentlichkeit von 8.00 bis 22.00 Uhr zur Verfügung stehen. Es gelten ein Fahr-, Grill- und Rauchverbot sowie – natürlich – Hundeleinpflicht. Für den Unterhalt, die Reinigung und die Erneuerung der Anlage ist der Bezirk zuständig. Er haftet, falls Vandalen den Zaun oder die Hecken beschädigen.

Erstellt wird der Aufenthaltsplatz auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer, dies sobald auf Parzelle 3229 oder 3230 gebaut wird. Damit dort Gebäude erstellt werden können, muss der Heilibach offengelegt werden. Aktuell verläuft er unter dem Boden schräg durch die beiden Grundstücke 3229 und 3230 in Richtung See. Der Bach soll deshalb in Richtung Ratsherrenschüür (Parzelle 1652) verlegt werden. Für seine Um- und Offenlegung müssen die Liegenschaftsbesitzer sorgen. Der Bezirk verpflichtet sich vertraglich jedoch dazu, die Gesamtplanung samt Bachumlegung zu übernehmen, sollte er vor einer Bebauung der Grundstücke ein gesamtheitli-

ches Hochwasserschutzprojekt für den Heilibach anstossen.

## Schrittweise zum Uferweg

Neben dem Aufenthaltsplatz spurt der Bezirksrat im vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag und mit dem künftigen Zonenplan auch einen Seeuferweg entlang des Campingplatzes vor – eine Forderung aus der Bevölkerung. Betroffen davon sind die erwähnten Parzellen 3229 und 3230 sowie vier weitere Grundstücke in Richtung Dorfzentrum. Letztere befinden sich allesamt in der Campingzone Unterbärgiswil, in der gemäss rechtskräftigem Baureglement «das Seeufer freizuhalten und der öffentliche Seezugang und die Begehung zu erleichtern» sind. In der revidierten Nutzungsplanung soll der Seezugang mit einer sogenannten überlagerten Zone gelöst werden.

Doch was bedeutet das für die Öffentlichkeit? Darf man im Sommer mit Adiletten, Strandtuch und Schwimmmudel durch den Campingplatz laufen und es sich am Ufer gemütlich machen? «Ja und nein», antwortet der Küssnacher Bauvorsteher Roman Schlömmer kryptisch. Es handle sich um private Grundstücke, auf denen der Seezugang grundbuchamtlich nach wie vor nicht geregelt sei. «Als man den Seezugang einst ins Baureglement aufnahm, dachte man ihn einfach nicht fertig», erklärt er. Um den Seezugang durchzusetzen, fehle dem Bezirk die Handhabe.

Jenen Hebel, den er nun bei den Grundstücken 3229 und 3230 hat, nutzt der Bezirk nun allerdings. Dort soll der Öffentlichkeit jeweils von 8.00 bis 22.00 Uhr ein Fussweg-

recht entlang des Seeufers mit einer Breite von zwei Metern eingeräumt werden. Bis der Seeuferweg Realität wird, dürften freilich noch viele Jahre ins Land ziehen. Roman Schlömmer spricht von «Zukunftsmusik». Realistisch wird er nämlich erst, wenn beispielsweise die Eigentümer der vier erwähnten Grundstücke eine Umzonung aus der Camping- in eine andere Zone beantragen. Diese Gelegenheit könnte der Bezirksrat nutzen, um ein Wegrecht und den Seeuferweg als Gegenleistung einzufordern.

## Landabtretung für Umzonung

Deutlich absehbarer erscheint derweil eine Verbesserung des öffentlichen Seezugangs neben der Merlischacher Badi. Hier beantragt die Schloss-Hotel Swiss-Chalet AG eine Umzonung ihrer drei Grundstücke 1605, 1608 und 1692 von der Kurzone in die Kernzone, wobei letztere direkt am See liegen. Gemäss rechtskräftigem Baureglement gilt hier teilweise ein öffentlicher Seezugang. Der Bezirk will sich die Umzonung mit einer Teilfläche der Parzelle 1692 entgelten lassen, die unmittelbar am Dorfbach liegt und entsprechend ans Strandbad angrenzt. Über die Grösse und Form der Teilfläche sowie weitere Details wird noch verhandelt. Zum angestrebten Deal liegt derzeit eine vom Bezirk und der Schloss-Hotel Swiss-Chalet AG unterzeichnete Grundsatzvereinbarung vor. Einigt man sich, wird die Teilfläche in die Zone für Sport- und Erholungsanlagen überführt, wie übrigens auch die benachbarte Badi und der Seeplatz, die aktuell noch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen.

Bis im August soll der Abtretungsvertrag öffentlich beurkundet werden. Im Grundbuch vollzogen wird die Landabtretung, sobald die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in trockenen Tüchern ist. Der Bezirksrat behält sich ausdrücklich vor, auf die beantragte Umzonung der Swiss-Chalet-Grundstücke zu verzichten, sollten die Verhandlungen nicht rechtzeitig abgeschlossen sein. Bezirksrat Roman Schlömmer äussert sich gegenüber dem «FS» zuversichtlich, dass das Geschäft zustandekommt.

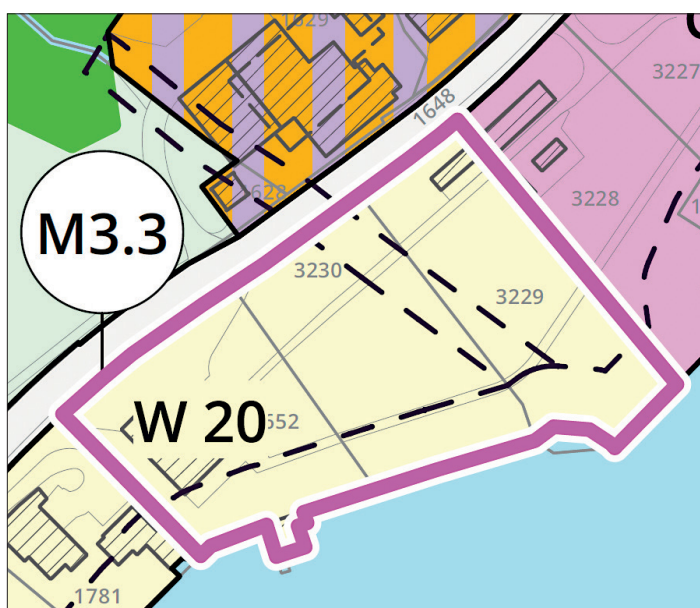
## Kritiker zeigen sich erfreut

Zuspruch erhalten die Bemühungen des Bezirks, in Merlischachen den öffentlichen Seezugang zu verbessern, von einst kritischer Seite: von Roland Huwiler und Philipp Räber. Die beiden Merlischacher hatten sich 2019 vehement gegen die damalige Teilrevision der Nutzungsplanung gewehrt, da sie unter anderem eine Umzonung der Ratsherrenschüür vorgesehen hatte. Huwiler, Räber und auch der Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee (LSVV) befürchteten, dass mit der Umzonung der im Baureglement verankerte öffentliche Seezugang flöten gehen würde und liessen sich auch nicht durch eine Haurückübung des Bezirksrats besänftigen. Dieser hatte kurz vor der Volksabstimmung mit dem Eigentümer der Ratsherrenschüür eine rudimentäre Absichtserklärung unterzeichnet. Dass die Teilrevision vor gut fünf Jahren an der Urne scheiterte, dürfte mitunter am lautstarken Widerstand Huwilers, Räbers und des LSVV gelegen haben.

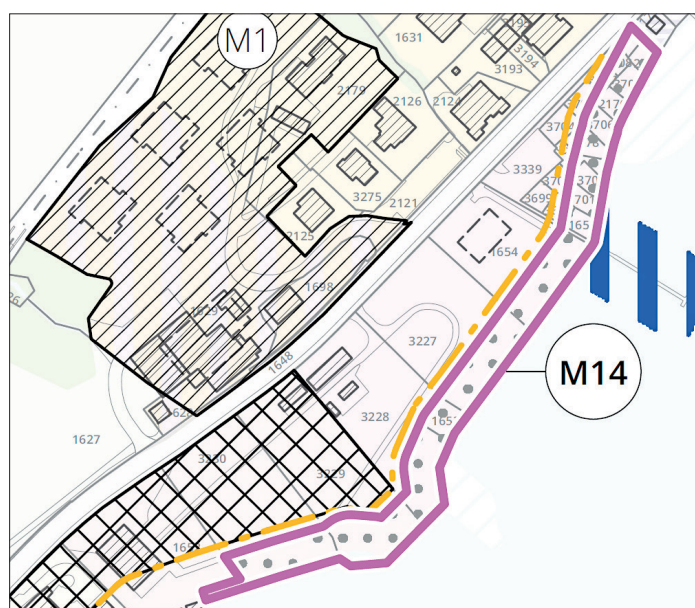
Für den LSVV ist es aktuell noch zu früh für eine Stellungnahme. Huwiler und Räber zeigen sich nach einer ersten Lektüre der aufliegenden Dokumente erfreut über die vorgesehenen Regelungen des öffentlichen Seezugangs in Merlischachen und sprechen von einer Bereicherung für die Einwohner. Den Seezugang bei der Ratsherrenschüür bezeichnen sie als «überfällig», die Grundsatzvereinbarung mit der Schloss-Hotel Swiss-Chalet AG als «gute Lösung». Das Duo dankt Bezirksrat Roman Schlömmer für dessen Engagement. Zumindest aus Merlischachen darf der Bezirksrat nächstes Jahr wohl auf einige Ja-Stimmen mehr hoffen.

## Hinweis

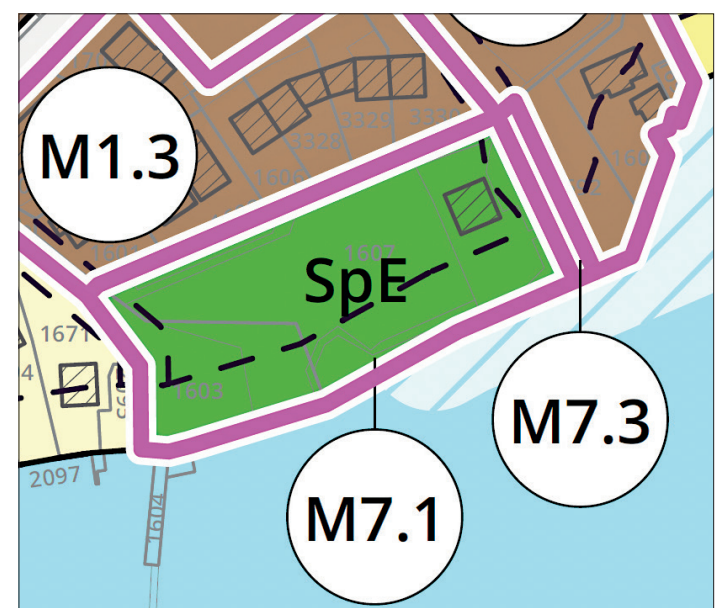
Die revidierten Fassungen des Baureglements, der Zonen- und Kernzonenpläne liegen noch bis 4. Mai auf dem Bauamt öffentlich auf. Sie können auch auf der Webseite des Bezirks Küssnacht abgerufen werden.



Der künftige Zonenplan erlaubt auf den drei Parzellen 1652 (Ratsherrenschüür), 3230 und 3229 den Bau von Wohnhäusern (M3.3).



Der öffentliche Seezugang beim Campingplatz soll in der künftigen Nutzungsplanung mit einer überlagerten Zone (M14) geregelt werden.



Der Seeplatz und die Badi sollen in die Sport- und Erholungszone umgezont (M7.1) und etwas erweitert werden (M7.3). Grafiken: zvg