

Bezirksgemeinde

Nutzungsplanungsrevision übersteht erste Attacke

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung kommt am 14. Juni an die Urne. Ein Rückweisungsantrag der SP und Unabhängigen an der Bezirksgemeinde blieb chancenlos.

Von Fabian Duss

Ein 30-seitiges Baureglement, sechs Zonenpläne und drei Kernzonenpläne: Darüber befinden Mitte Juni die Küssnacher Stimmbürger. Frau Meier und Herr Salvatore würden der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zustimmen. Die beiden fiktiven Einwohner sind die Protagonisten mehrerer Videos, die der Bezirk ins Internet gestellt hat. Die Clips bewerben die Vorlage allerdings mehr, als dass sie sie erklären. Reale, gewissenhafte Stimmberechtigte sollten sich etwas näher mit der Materie beschäftigen als Frau Meier und Herr Salvatore. Zu Gemüte führen sollten sie sich mindestens die erwähnten Beschlussfassungsdokumente, den Botschaftstext, den 79-seitigen Planungsbericht, die Absichtserklärungen für die Seezugänge in Merlischachen, die Richtlinie für Hochhäuser sowie die Richtlinie für die Wohnquartiere Chälmmatt, Oberdorf, Boden, Blattli und Riedappel – und die nächsten Ausgaben des «FS».

Wenn Sie bis jetzt noch nicht weitergeblättert haben und diesen Text auch zu Ende lesen, gehören Sie vermutlich zu jener Minderheit, die sich tatsächlich über all die schwerfälligen Dokumente beugen wird, statt den Tag in der neuen Buvette am Quai ausklingen zu lassen. Im Rathaus ist man sich bewusst, was man den Stimmbürgern zumutet. Gleichwohl sei es überfällig, das bald 30-jährige Baureglement und die Zonenpläne zu revidieren, unterstrich der federführende Bezirksrat Roman Schlömmer am Montagabend. Sie genügen inzwischen nämlich weder übergeordnetem Recht noch den aktuellen Herausforderungen. Er wies auf die mehrstufige, breite Mitwirkung hin und betonte, es handle sich bei der Gesamtrevision um einen Kompromiss. «Wenn sie das Haar in der Suppe suchen, werden sie es auf jeden Fall finden», räumte Schlömmer ein. Trotzdem solle man das grosse Ganze nicht aus den Augen verlieren und der Vorlage am 14. Juni zustimmen.

Bereit für mehr Einwohner?

Diesen Gefallen werden ihm die SP und Unabhängigen kaum tun. Das brachte deren Präsident Martin Raña zum Ausdruck, als er im Namen seines Parteivorstands ans Rednerpult trat und die Gesamtrevision eine Viertelstunde lang zerzauste. Er warf dem Bezirksrat vor, darauf zu setzen, dass manch einer schlicht keine Lust mehr habe, sich mit der komplexen Materie zu beschäftigen und deshalb zustimme. «Diese Nutzungsplanung», so Raña, «löst aber kein einziges Problem.» Sie verstärke höchstens die bestehenden oder schaffe neue. Während der Bezirksrat ein massvolles Wachstum verspreche, könnten aufgrund der Gesamtrevision bald gegen 2000 Leute mehr im Bezirk wohnen. Dafür sei der Bezirk und dessen Verkehrs-, Alters- und Schulinfrastruktur jedoch nicht bereit. Der Bezirksrat geht indes davon aus, dass der neue Zonenplan das Fassungsvermögen aller Wohn-, Misch- und Zentrums-



«Wie profitieren wir 08/15-Bürger von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung?», fragte SP-Präsident Martin Raña. Foto: cp

zonen um 1600 Ortsansässige und Beschäftigte steigert und sich das Bevölkerungswachstum auf 15 Jahre verteilt.

Weiter kritisierte Martin Raña, der Bezirksrat verzichte komplett auf eine Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen, während die Schwyzer Stimmbürger genau dies vor Kurzem eingeführt hätten. Allzu genau nahm er es damit allerdings nicht: Die von der Gemeinde Schwyz eingeführte Mehrwertabga-

«Wenn sie das Haar in der Suppe suchen, werden sie es auf jeden Fall finden – vielleicht sogar zwei. Aber verlieren Sie bitte nicht das grosse Ganze aus den Augen.»

Roman Schlömmer
Bezirksrat

be von 20 Prozent gilt nämlich nur für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht – etwas anderes lässt das kantonale Planungs- und Baugesetz gar nicht zu. Im Übrigen will auch der Bezirk Küssnacht eine entsprechende Mehrwertabgabe einführen. Da er gleichzeitig die Zahl der Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht massiv reduziert, ist sie jedoch nur an ganz wenigen Orten fällig, beispielsweise beim Küssnacher Bahnhof.

SP fordert günstige Wohnungen

Martin Raña beklagte, dass der Bezirksrat auf keinen einzigen Vorschlag der SP und Unabhängigen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum eingegangen war. Seine Partei, die massgeblich zur Ablehnung der letzten beiden Nutzungsplanungsrevisionen beigetragen hatte, hatte sich in den letzten sechs Jahren wiederholt und ausführlich in die Entwicklung der Gesamtrevision eingebracht. «Ich habe dem Bezirk den ganzen Baukasten geschickt, den der Bund zuhanden der Gemeinden verfasst hat», berichtete Raña. «Leider hat der Bezirksrat nichts davon in die Gesamtrevision aufgenommen, obschon die Nutzungsplanung genau das richtige Instrument dafür wäre.» Statt weitere Anreize zu setzen, habe der Bezirksrat diese sogar eingeschränkt, indem künftig

nur noch gemeinnützige Bauträger von einem Ausnützungsbonus profitieren könnten, wenn sie preisgünstige Mietwohnungen bauen.

Der federführende Bezirksrat Roman Schlömmer begründete die Einschränkung mit dem Vollzug: Anders als bei gemeinnützigen Bauträgern wie der Wohnbaugenossenschaft wäre es bei Privaten sehr aufwändig, bei Mieterwechseln stets die Mietverträge zu kontrollieren, um Missbrauch zu verhindern. Der Vorstand der SP und Unabhängigen hätte sich unter anderem das gewünscht, was der Schwyzer Regierungsrat vergangenen September im Rahmen einer Interpellation Rañas als effektive Massnahme zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum beschrieben hatte: das Einfordern eines minimalen Anteils an preisgünstigem Wohnraum bei grösseren Bauprojekten. Nur mit solchen Massnahmen könne man die Gesamtrevision mehrheitsfähig machen, sagte Raña. Der Markt, auf den der Bezirksrat setze, werde den Mangel an erschwinglichem Wohnraum im Bezirk aber nicht beheben und immer mehr Einheimische müssten wegziehen.

Rückenwind für den Bezirksrat

Mitte-Präsident Mathias Bachmann hatte für Rañas Argumente und Dramatisierung nur Kopfschütteln übrig. Er erinnerte ihn daran, dass in den nächsten Jahren in der Schürmatt in Küssnacht und im Bethlehem in Immensee rund 250 kostengünstige Wohnungen entstünden, also sehr viele. Wollte man noch mehr, müsse man halt mehr Land einzonen. Aber dagegen sträubten sich die Leute, wie man bei den gescheiterten Nutzungsplanungsrevisionen 2013 und 2019 gesehen habe. Bachmann stärkte dem Bezirksrat den Rücken: Auch wenn «Die Mitte» ein Haar in der Suppe gefunden habe, erkenne sie das Potenzial der Gesamtrevision deutlich. Das Baureglement von 1997 stosse an seine Grenzen und müsse endlich aktualisiert werden. Ins gleiche Horn stiess FDP-Vizepräsident Martin Arnet. «Wir können die Probleme von heute nicht mit einem 30 Jahre alten Reglement lösen», sagte er. Man dürfe die Augen nicht verschliessen und müsse nun nach vorne schauen. «Die Gesamtrevision», so Arnet, «ist der richtige Weg.» Die SVP, welche 2019 die letzte Nutzungsplanungs-

revision abgelehnt hatte, beteiligte sich nicht an der Debatte. Im Vorfeld hatte sie dem «FS» mitgeteilt, sie befürworte die Gesamtrevision.

Profitieren wirklich alle?

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung will der Bezirksrat die Grundlage für eine bauliche Verdichtung des Siedlungsgebiets und die Erneuerung zentraler Wohnquartiere schaffen. «Cui bono?», fragt man sich. SP und Unabhängige haben darauf eine klare Antwort. Martin Raña zitierte am Montag süffisant das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr: «Alle im Bauwesen tätigen Personen können vom revidierten Baureglement profitieren», hatte dieses 2024 in einer Stellungnahme geschrieben, die auch dem «FS» vorliegt. Werde die Vorlage angenommen, könne im Bezirk grösser, höher und damit exklusiver gebaut werden, sagte SP-Präsident Martin Raña am Montagabend. Es entstünden also vor allem sehr teure Wohnungen und Mietern drohten Leerkündigungen. «Wir brauchen nicht einfach mehr Wohnungen, sondern mehr preisgünstige Wohnungen», unterstrich Raña. «Wohnungen, die nicht luxuriös und riesengross sind, sondern klein und zweckmässig.»

Ganz anders beantwortet der Bezirksrat die Frage, wem die Revision nützt. In den Clips auf seiner Website verspricht er mehr Grünzonen, eine klimafreundlichere Zukunft, lebendige Dorfkerne, die langfristige Sicherstellung des Wohnangebots, ein identitätswahrendes Wachstum und eine hohe Lebensqualität für alle Generationen. Frau Meier und Herr Salvatore konnte er davon bereits überzeugen und an der Bezirksgemeinde überstand seine Vorlage auch einen Rückweisungsantrag der SP und Unabhängigen problemlos. Diese forderte vergebens eine Überarbeitung der Vorlage zugunsten von mehr preisgünstigem Wohnraum sowie eine Visualisierung dessen, was die Gesamtrevision an Bauvolumen im Siedlungsgebiet ermöglicht. Nun bleiben dem Bezirksrat knapp zwei Monate Zeit, um eine Mehrheit der Stimmberechtigten ins Boot zu holen.

Hinweis

Alle Dokumente zur Gesamtrevision finden Sie unter nebenstehendem QR-Code.



Kommentar

Dieses Fuder ist überladen

Politische Teilhabe – notabene eine Bürgerpflicht – darf durchaus anstrengen. Bis zu einer gewissen Grenze. Der Bezirksrat lotet diese mit seiner 216-seitigen Botschaft und den vier Abstimmungsvorlagen aus. Das umfassendste Geschäft, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, wird seit sechs Jahren entwickelt. Der Bezirk lud mehrfach zu Mitwirkungen und im «FS» wurde ausgiebig darüber berichtet. Interesse weckte die Revision bislang vor allem bei Liegenschaftsbesitzern und Personen aus der Baubranche. Ihre Spätfolgen treffen derweil die ihnen ausgelieferten Mieter. Sie werfen am 14. Juni ebenfalls ihre Stimmzettel in die Urne. Zwei Monate reichen durchaus, um sich mit der komplexen Vorlage zu befassen – wären da nicht noch das neue Konzessionsreglement, der Planungskredit für das Pflegezentrum Seematt und das 32-Millionen-Franken-Projekt im Ebnet.

Letzteres will der Bezirksrat im Schnellzugverfahren in trockene Tücher bringen. Weitere teure Schulinfrastrukturprojekte werden in den nächsten Jahren folgen. Wo, wann und wofür, wissen die Bürger bislang allerdings nicht. Sie rätseln nach wie vor über die dahinterliegende Strategie und müssen sich bis am 12. Mai gedulden, ehe der Bezirk an einem Infoabend darüber Auskunft gibt. Natürlich hätte der Bezirksrat die Verzögerung gerne vermieden, doch letztlich ist es nun so, wie es ist: ein kommunikativer Murks bei einem 32-Millionen-Projekt.

Für die SVP war es ein gefundenes Fressen: Sie nutzte den weder kommunizierten noch inhaltlich begründeten, jedoch wohl nachvollziehbaren Strategiewechsel bei der Schulraumplanung für einen Angriff auf das Sanierungs- und Aufstockungsprojekt. SP und Unabhängige halten dem Bezirksrat indes vor, die Nutzungsplanung ohne grosse Diskussionen durchboxen zu wollen.

Die bezirksrätliche Eile hat gute Gründe, ist aber dennoch unglücklich. Abhilfe hätte eine ausserordentliche Bezirksgemeinde und eine Verlegung einzelner Abstimmungen auf Ende September schaffen können. Zumindest bei der Nutzungsplanung kommt es auf ein paar weitere Monate auch nicht mehr an. Dem Zeitverlust und dem Zusatzaufwand wäre ein Gewinn an Glaubwürdigkeit entgegengestanden. Die letzte ausserordentliche Bezirksgemeinde fand übrigens vor 13 Jahren statt. Thema damals: die Gesamtzonenplanrevision.

Fabian Duss
«FS»-Redaktor

dossier

www.freierschweizer.ch