

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Ist der liberale Raumplanungsansatz das richtige Rezept für die bauliche Entwicklung des Bezirks?

Schafft Bezirksrat Roman Schlömmer, was seinen Vorgängern misslang, nämlich eine Mehrheit für eine Nutzungsplanrevision zu finden? Küsnachts SP und Unabhängige möchten das verhindern. Deren Präsident Martin Raña kritisiert, die Vorlage bediene einzig die Interessen von Immobilieninvestoren und Liegenschaftseigentümern.

Interview von Fabian Duss

Roman Schlömmer sagte an der Bezirksgemeinde, bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung finde sicherlich jeder ein, zwei Haare in der Suppe – nur solle man bitte deshalb nicht das grosse Ganze aus den Augen verlieren. Haben die SP und Unabhängigen gleich eine ganze Frisur gefunden, dass sie nun auch zu dieser Nutzungsplanungsrevision Nein sagen?

Martin Raña: Für uns ist die Suppe versalzen, denn die Mehrheit der Bevölkerung würde bei einem Ja eine gesalzene Rechnung erhalten. Rund 60 Prozent der Bevölkerung sind Mieterinnen und Mieter – für diese Mehrheit enthält das Paket praktisch nichts.

Herr Schlömmer, Sie waren vorletzte Woche bei Herr Rañas Ortspartei zu Gast. Wie versuchten Sie die SP und Unabhängigen davon zu überzeugen, dass das Menü trotzdem mundet?

Roman Schlömmer: Ich versuchte nochmals das grosse Ganze aufzuzeigen, konnte sie aber nicht überzeugen. Die SP verliert sich in zwei, drei Punkten, die sie triggern. Manches, was sie behauptet, ist aber nicht richtig. Eine Nutzungsplanung ist ein übergeordnetes Planungsinstrument. Die Begleitkommission und der Bezirksrat mussten darin verschiedenste Interessen zusammenbringen, zugleich den unterschiedlichen Parteipositionen gerecht werden und aufgrund zahlreicher Rückmeldungen in den öffentlichen Mitwirkungen und Auflagen viele Kompromisse eingehen. Zudem müssen wir uns an übergeordnetes Recht halten. Nun braucht es gesundes Augenmass. Wird die Gesamtrevision abgelehnt, fallen wir ins Jahr 1997 zurück – und das ist falsch für die Entwicklung von Küsnacht.

Alle kann ja kaum schlecht sein. Was an dieser Revision passt der SP eigentlich?

Raña: Kaum jemand hat Zeit, alle Dokumente dieser riesigen Vorlage durchzulesen. Da stecken Sachen drin, die für die Allgemeinheit nicht positiv sind. Dass man das Siedlungsgebiet verdichten will, finden wir aber richtig. Man muss mit dem Boden haushälterisch umgehen, nur stellt sich die Frage: Wie verdichtet man? Im Verdichtungsperimeter [Anm. d. Red.: zwischen Oberdorf, Ebnet und Bahnlinie] findet sich kein preisgünstiger Wohnraum, dabei wäre das Gebiet zentrumsnah, für Familien und ältere Menschen sehr gut geeignet. Der Bezirk verpasst da eine Chance. Mühsam finden wir zudem, dass man keine Visualisierung dieser Verdichtung erhält. Hergiswil revidierte 2023 seine Nutzungsplanung und verwendete zur Veranschaulichung das Digitaltool «Luucy». Schauen Sie sich das im Internet mal an! Damit erhält die Bevöl-

kerung einen guten Eindruck davon, was künftig gebaut werden dürfte.

Beurteilen Sie sonst etwas positiv?
Raña: Die Erhaltung des Dorfkerns und des Dorfbilds. Aber das muss der Bezirk von Gesetzes wegen sowie umsetzen. Der Schwyzer Regierungsrat sagt, dass man preisgünstigen Wohnraum eben genau über die Nutzungsplanung fördern soll. Bei grösseren Überbauungen solle man einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen verlangen. Herr Schlömmer sagt, der Bezirk habe verschiedenste Interessen unter einen Hut bringen müssen: Aber wo wurden denn die Interessen der 60 Prozent Mieter berücksichtigt? Uns dünkt, dass bloss die Interessen einiger, der Bauwirtschaft und der Immobilienbesitzer berücksichtigt wurden.

2019 sagten 63,4 Prozent der Stimmbewölkerung Nein zur Teilrevision der Nutzungsplanung, also nicht bloss die Mieter. Zu den gegenwärtigen Nein-Sagern gehören offenbar auch viele Stockwerk- und Hauseigentümer. Die hiesige Sektion des Hauseigentümergebietes verzichtet auf eine Abstimmungsparole, weil die Meinungen unter seinen Mitgliedern zu sehr auseinandergehen. Offensichtlich sind viele von ihnen ganz zufrieden und wollen ihre Parzelle gar nicht stärker ausnutzen. Vielmehr wollen sie verhindern, dass eines Tages ennet des Gartenzauns Baumaschinen auffahren. Herr Schlömmer, wie bewegen Sie diese Leute zu einem Ja?

Schlömmer: Ohne jemandem auf die Füsse zu treten: Vielen Menschen ist nicht im Detail bekannt, was wir mit der Nutzungsplanung tun. Bevor ich mein Amt antrat, ging es mir ähnlich. Das Instrument ist hochtechnisch und es ist schlicht nicht möglich, alle abzuholen. Alle wollen Verdichtung, aber niemand neben seinem Haus. Aber so funktioniert das nicht! Das Raumplanungsgesetz verpflichtet uns zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden und Investoren warten darauf, dass sie etwas mehr Ausnützung generieren können. Aus unserer Sicht schufen wir mit dem Innenentwicklungsperimeter ein gutes Instrument für gezielte Verdichtung: Wer sein Einfamilienhaus behalten will, kann das. Daneben darf man kein Hochhaus bauen, aber Gebäude auf einfachen Weg etwas vergrössern. Bislang ist das schwieriger, weil mehrere Grundeigentümer gemeinsam einen Gestaltungsplan ausarbeiten müssen.

«Die SP verliert sich in zwei, drei Punkten, die sie triggern – und blendet alles andere aus.»

Roman Schlömmer
Bezirksrat

Zur Forderung nach Visualisierungen: Solche sind nur theoretisch, denn vielleicht wird ja gar nie so gross gebaut – oder erst in 20 oder 30 Jahren. Das schürt nur Angst. Deshalb haben wir bewusst keine Visualisierungen angefertigt. Ich kenne «Luucy». Mit diesen Klötzchen zu hantieren, macht aber keinen Sinn. Wir können doch nicht einfach den Privateigentümern einen Plan aufs Auge drücken. Wir sind hier technisch unterwegs und haben das Gefühl, in einem langjährigen Prozess ein abstimmungsreifes Produkt geschaffen zu haben, das die Werte der drei Dörfer wahr, eine massvolle Verdichtung zulässt und die Arbeitsplätze bewahrt.



Bezirksrat Roman Schlömmer (l.) konnte Martin Raña (r.) und dessen Ortspartei nicht von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung überzeugen.

Foto: Fabian Duss

Die «FS»-Redaktion erhält Zuschriften von Lesern, die sich wundern, was auf ihrem Nachbars Grundstück passiert, sollte die Gesamtrevision angenommen werden. Die Leute möchten wissen, wofür sie mit einem Ja Hand bieten. Allerdings zeigt weder der Bezirk auf, welche Projektideen oder Bebauungsstudien für welche grösseren Flächen bereits existieren, noch äussern sich die Nutzniesser der Nutzungsplanungsrevision konkret dazu. Als Stimmbürger kauft man quasi die Katze im Sack. Warum schafft der Bezirk hier nicht mehr Transparenz über die Bauvorhaben, für deren Verwirklichung Auf- und Umzonungen beantragt wurden?

Schlömmer: Es gab nur wenige Anträge sowie eine Testplanung für das Chrüzmatli, die ein Investor vorbrachte. So konnten wir schauen, ob eine Aufzoning überhaupt funktionieren würde, also konsumiert werden könnte. Ich sagte der SP bereits: Küsnacht ist gebaut. Wir haben kaum noch Baulandreserven. Die Leute melden sich beim «FS», weil wir es offenbar nicht schaffen, ihnen die Nutzungsplanung zu erklären. Ich kann das nachvollziehen.

Raña: Das ist genau der Punkt: Wie sich Küsnacht entwickelt, merkt man erst im Nachhinein. Man sieht dann, welche Mieten auf den Markt kommen. Deshalb müssen wir jetzt Pföcke einschlagen für die Zukunft. Der Regierungsrat hat mögliche Massnahmen beschrieben, aber der Bezirksrat ergreift sie nicht. Ich kann nachvollziehen, dass der HEV keine Parole gefasst hat. Als Eigentümerin oder Eigentümer erhalte ich jetzt vielleicht mehr Ausnützungsziffer. Ist das überhaupt ein Geschenk? Baue ich oder nicht? Kann ich einen Bau überhaupt

finanzieren? Wenn nicht: Wem verkaufe ich mein Grundstück?
Schlömmer: Oder Sie lassen es einfach wie es ist.

Raña: Genau, aber wie sieht es denn aus, wenn wir irgendwann in eine Alterssiedlung ziehen und das Haus unseren drei Kindern verkaufen wollen? Sie können sich das bei diesen Preisen nicht leisten. Sie sind also gezwungen, dort ein Mehrfamilienhaus zu bauen. Oder sie verkaufen es. Mit dem Kapital finden sie in Küsnacht aber keine Wohnung. Wenn wir nichts tun, bauen vielleicht unsere Nachbarn und plötzlich haben wir keine Sonne mehr.

Schlömmer: Sonnenschein ist kein gesetzlich verankerter Anspruch.
Raña: Die Bürger haben Mühe, die Gesamtrevision zu verstehen. Sie hatten nur gerade zwei Monate Zeit.
Schlömmer: Die Unterlagen waren während des sechsjährigen Prozesses stets im Internet. Wie viel Zeit braucht es denn? Die meisten Leute schauen so Dinge halt einfach erst an, wenn die Abstimmung ansteht.

«Berücksichtigt wurden bloss die Interessen einiger, der Bauwirtschaft und der Immobilienbesitzer.»

Martin Raña
Präsident SP und Unabhängige

Raña: Zwischen den Mitwirkungen und Auflagen gab es immer wieder Anpassungen. Als Bürger hätte man sich besonders einen Vergleich zur definitiven Version gewünscht. Zur

Innenentwicklung möchte ich noch etwas anfügen: Gewisse Aufzonungen sind heftig. In der Wohn- und Gewerbezone 100, zum Beispiel, ist neu 20 Prozent mehr Ausnützung möglich – und dies ohne grosse Pflichten. Sie müssen dafür bloss die Parkierung unterirdisch planen und für eine gute Aufenthaltsqualität im Aussenraum sorgen. Letztlich sind das sogar Werkzeugargumente für diese Wohnungen, womit sie die Investoren noch teurer vermieten oder verkaufen können.

Aber Sie müssen auch zugeben: So sieht Verdichtung mit Qualität aus.
Raña: Natürlich, ich finde diese Bedingungen gut. Aber wenn man diesen Investoren schon 20 Prozent Ausnützung schenkt, läge doch auch eine Auflage für ein bisschen preisgünstigen Wohnraum drin. Der Bezirksrat müsste sagen: Wir geben euch etwas, dafür fordern wir auch etwas für die Allgemeinheit. In Merlischachen werden Dreieinhalbzimmerwohnungen für 5500 Franken angeboten! In Küsnacht, kernsanisiert für 60 Quadratmeter: rund 2500 Franken! Diese Wohnungen können sich Normalverdienende nicht leisten!

SP und Unabhängige finden, der Bezirk habe seinen Spielraum nicht genutzt, um Anreize für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu schaffen. Sie kritisieren zudem, dass künftig nur noch gemeinnützige Bauträger von einem Ausnützungsbonus profitieren können sollen.

Schlömmer: Die SP blendet immer aus, dass der Bezirk der Wohnbaugenossenschaft in der Unteren Schürmatt über 17 500 Quadratmeter Bauland im Baurecht abgab. Dort entstehen 140 bis 150 preisgünstige Wohnungen, wovon

30 Prozent für sozial benachteiligte Menschen reserviert sind. Natürlich ist das ein Glücksfall, aber wegdenken darf man das trotzdem nicht. Gleiches gilt für «Im Bethlehem» in Immensee. Wir dachten darüber nach, auch Privaten einen Bonus für die Erstellung preisgünstigen Wohnraums zu gewähren. Dabei gibt es zwei Knackpunkte: Wenn in einem Dreifamilienhaus eine Wohnung preisgünstig angeboten wird, verteuert das die anderen beiden Wohnungen. Herr Raña würde selbstverständlich auf etwas Rendite verzichten und den Mietverlust nicht abwälen. Letztlich würde weniger gebaut. Auf der Südseite der Bahnhofstrasse wurden in den letzten Jahren mehrere Häuser sorgfältig erneuert. Jetzt geben sie ein top Bild ab. Hätte man diesen Investoren aufgezwungen, ein paar Wohnungen im preisgünstigen Segment anzubieten, hätte man nur die Verwaltung beschäftigt. Denn wer kontrolliert, dass die Mietverträge die Auflagen erfüllen? In der Publireportage im letzten «FS» berief sich die SP auf Freienbach. Es zeige, wie es gehe. Doch woher will das die SP wissen? Ob das in der Praxis funktioniert, wissen wir erst in 20 Jahren.

Der «FS» fragte den zuständigen Gemeinderat nach seinen ersten Erfahrungen mit dem Freienbacher Reglement für preisgünstigen Wohnraums. Xavier Igloi sagt, seit der Inkraftsetzung im Februar 2020 seien fünf preisgünstige Wohnungen realisiert worden. Um zu beurteilen, ob der Aufwand für die Gemeinde verhältnismässig sei, sei es daher noch zu früh. Die Vermietungsprozesse seien mit einem höheren Aufwand verbunden, weil es jeweils nachzuweisen gelte, ob die Voraussetzungen für einen Woh-

nungsanspruch erfüllt seien. Zusätzlich sei vorgesehen, dass jeder Mietvertrag durch den Gemeinderat genehmigt werde. Ist es wirklich Aufgabe einer Gemeinde oder eben des Bezirks, solche Aufgaben zu übernehmen?

Raña: Lassen Sie mich etwas zurückblättern. Bereits in der ersten Mitwirkung haben wir Anreize für preisgünstigen Wohnraum gefordert. Im Räumlichen Entwicklungskonzept des Bezirks heisst es, der Bezirksrat setze sich dafür ein, dass an geeigneten Lagen preisgünstiger Wohnraum und zentrumsnahe, altersgerechte Wohnformen entstünden. Ähnliches steht auch in der Bezirksstrategie. Wo ist das geblieben?

Schlömmer: Sie blenden immer die Untere Schürmatt aus!

«Der Bezirksrat getraute sich nicht, für Gestaltungspläne einen verpflichtenden Anteil an preisgünstigem Wohnraum als Kriterium festzulegen.»

Martin Raña
Präsident SP und Unabhängige

Raña: Mit «Im Bethlehem» und der Unteren Schürmatt hat der Bezirk einfach Glück. Sie machen dereinst vier bis fünf Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus. 2023, in der zweiten Mitwirkung, schickten wir dem Bezirk den sogenannten «Baukasten» preisgünstiger Wohnraum. Darin empfiehlt der Bund den Gemeinden, in manchen Zonen einen bestimmten Anteil an preisgünstigem Wohnraum

vorzuschreiben. Das könnte der Bezirk künftig bei grösseren Überbauungen tun! Zudem erlaubt es das bisherige Baureglement Privaten noch, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Der Bezirksrat kann Mietzinspläne verlangen und für verbindlich erklären. Aus dem künftigen Baureglement ist das verschwunden, weil es grossen administrativen Aufwand verursache. Natürlich wird das in Freienbach bislang nur vereinzelt genutzt, aber immerhin besteht die Möglichkeit dazu!

Schlömmer: Jeder könnte preisgünstigen Wohnraum erstellen, wenn er will.
Raña: Aber er kriegt dafür keinen Ausnützungsbonus.

Schlömmer: Klar. Freienbach schaffte ein Reglement – und wir schaffen mit Gestaltungsplänen Anreize.
Raña: Mit einem Gestaltungsplan kriegt man einen 20-Prozent-Ausnützungsbonus. Aber der Bezirksrat getraute sich nicht, einen verpflichtenden Anteil an preisgünstigem Wohnraum als Kriterium dafür festzulegen. Das finden wir schwach. Wieso sollte ein Privater preisgünstigen Wohnraum schaffen, wenn man ihn nicht dazu verpflichtet? Das würden weder Sie noch ich freiwillig machen. Aber wenn man etwas erhält, soll man auch etwas liefern. Übrigens: Preisgünstiger Wohnraum ist kein Sozialbau. Man baut gute Qualität, verlangt aber Kosten statt Marktmiete. Weiss der Bezirksrat überhaupt, wie viele preisgünstige Wohnungen es im Bezirk gibt?

Schlömmer: Wie definieren Sie das denn?
Raña: Im Moment definieren dies in Küsnacht Private eigenständig: die Wohnbaugenossenschaft und «Im Bethlehem». Aber das gehört doch in ein Reglement des Bezirks!
Schlömmer: Sind Sie sich bewusst, wie oft die gesetzlichen Grundlagen

dafür ändern? Für den Bund ist es ein Leichtes, zu empfehlen, wie man es machen soll. Die Kantone sagen es dann den Gemeinden und am Schluss können wir schauen, wie wir es umsetzen. Ich verstehe Ihre Argumente und wofür Sie sich einsetzen – aber Sie sind einer von vielen und bestimmen nicht, was wir tun sollen.
Raña: Klar, aber am Schluss entscheidet die Bevölkerung. Wenn alle den heissen Händöpfel weitergeben, entsteht in Küsnacht keine einzige zusätzliche preisgünstige Wohnung. Es werden sogar viele davon in den nächsten Jahren verschwinden.

Verdichten bedeutet letztlich, mehr Personen auf einer Grundstücksfläche unterzubringen. Wie stellt der Bezirk sicher, dass im Innenentwicklungsperimeter nicht einfach die Parzellen stärker ausgenutzt werden und die beanspruchte Wohnfläche pro Person steigt, sondern tatsächlich eine Verdichtung stattfindet?

Schlömmer: Wir können im Baubewilligungsprozess Einfluss nehmen. Will jemand beispielsweise eine Acht- statt drei Zweieinhalbzimmerwohnungen bauen, verweigern wir ihm den Ausnützungsbonus.

Die Verdichtungsanreize richten sich eher an Grossgrundbesitzer oder Eigentümer, die sich zusammen tun, um etwas zu realisieren. Im Verdichtungsperimeter ist Wohneigentum aber recht kleinteilig verteilt. Was lässt Sie glauben, dass bei einem Ja zur Gesamtrevision tatsächlich viel verdichtet wird?

Schlömmer: Wir erwarten nicht, dass nach einem Ja am 14. Juni so viele Kräne in Küsnacht aufgestellt werden, wie es die SP in ihrer Publireportage angstschürend visualisiert hat. Innenentwicklung ist ein Generationenprozess. Wir haben nun einen Perimeter definiert, wo sie stattfinden kann. Ein Baureglement gilt mindestens für 15 Jahre, erfahrungsgemäss sogar eher für 30 Jahre. Manche Eigentümer oder ihre Nachfahren werden ihre Häuser vielleicht verkaufen und es entstehen Mehrfamilienhäuser. Was wir aber nicht tun können, ist den Bodenpreis zu senken. Wir sind Sklaven unserer schönen Wohnlage.
Raña: Und weil es so ein super Wohnort ist, werden Investoren diese Liegenschaften übernehmen.

Schlömmer: Das sind Mutmassungen und Angstmacherei! Wenn ich ein Einfamilienhaus habe und mit meinem Sohn zusammen ein Zweifamilienhaus

«Bei einem Nein fände keine Entwicklung statt. Wir würden verstauben wie unser Baureglement.»

Roman Schlömmer
Bezirksrat

bauen will, hole ich keinen Investor.
Raña: Solche Fälle meinen wir nicht, sondern mehrere ältere Mehrfamilienhäuser im Verdichtungsperimeter. An der Siegartstrasse 2 gibt es ein unruhliches Beispiel für eine Kernsanierung, nach der die Mieten von Bestandes- zu kaum bezahlbaren Angebotsmieten wurden.

Schlömmer: Wie soll das der Bezirk verhindern? Sie können ein 50-jähriges Haus auch verfallen lassen, um Wohnungen für 1000 Franken anzubieten – aber diese will niemand!
Raña: Die Zitrone darf nicht weiter ausgepresst werden – sonst müssen noch mehr Einheimische wegzie-

hen. Welche Lösungsansätze hat der Bezirksrat denn, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

Schlömmer: Wir versuchen mit unserem Steuerungsinstrument eine massvolle Verdichtung herbeizuführen: Mit einem relativ einfachen Planungsprozess lässt sich mehr Wohnraum schaffen, der etwas günstiger ist. Bestenfalls entstehen Mehrgenerationenhäuser. Das ist doch genau der richtige Ansatz in diesem Gebiet. Wenn dort jemand ein grösseres Grundstück kauft, kann er eine saubere Arealplanung machen und wir fördern über den Gestaltungsplan preisgünstigen Wohnraum ein. So ist es im kantonalen Planungs- und Baugesetz geregelt. Wenn jemand Land kauft, will er die maximale Ausnützung und plant deshalb entsprechend.

Raña: Er wird alle Gestaltungsplankriterien erfüllen, ausser den preisgünstigen Wohnraum.
Schlömmer: Nein, das können wir steuern!
Raña: Nur weil mehr Wohnungen gebaut werden, werden diese übrigens nicht günstiger. Sie entstehen im Luxussegment, mit attraktiven Raumhöhen. Der liberale Ansatz funktioniert nicht. Das ist erwiesen.

Schlömmer: Das sind Mutmassungen! An der maximalen Geschosshöhe ändert sich nichts. Wenn Sie die Nutzungsplanung versenken, wird der Wohnraum bestimmt teurer, weil nicht mehr investiert wird. Ich glaube nicht, dass in selbstbewohnten Zweio- oder Dreifamilienhäusern im Innenentwicklungsperimeter teure Wohnungen entstehen. Aber natürlich, bei einem Investor wäre das anders. Doch schauen Sie sich das grosse Ganze an. Sie streichen einfach einzelne Aspekte hervor, die Sie triggern – und alles andere blenden Sie aus.

Herr Schlömmer, Sie sprachen die Komplexität der Revision an. Zu erkennen, was sich in einem spezifischen Quartier mit der Revision ganz konkret ändert, ist aufwändig. Man benötigt dafür das alte und das neue Baureglement sowie die Änderungspläne. Warum liess der Bezirk nicht interaktive Pläne anfertigen, auf denen man mit einem Mausclick herausfindet, ob in einem Quartier beispielsweise die Ausnützungsziffer oder die Geschosshöhe ändert?

Schlömmer: Herauszufinden was sich auf Ihrer Parzelle verändert, ist doch relativ einfach. Das interaktiv darzustellen, wäre ein riesiger Aufwand gewesen und mit all den Überlagerungen wäre es für die Bürger wohl eher komplizierter statt einfacher geworden. Wir haben versucht, das Baureglement und den Zonenplan zu vereinfachen. Ich glaube, das ist uns gelungen.

Was tut der Bezirk, wenn es am 14. Juni ein Nein gibt?

Schlömmer: Dann bleiben das alte, verstaubte Baureglement und der alte, verstaubte Zonenplan rechtskräftig. Der Kanton wird uns auffordern, dazu Stellung zu nehmen, wieso wir es in Küsnacht einfach nicht schaffen. Ein Worst-Case-Szenario hat der Bezirksrat nicht. Bei einem Nein könnten wir trotzdem hier weiterleben und -arbeiten. Aber wir wären keinen Schritt weiter und es fände keine Entwicklung statt. Wir würden verstauben wie unser Baureglement. Gemäss Bundesgesetz müssten wir irgendwann eine neue Planung anpacken und dann beginnt das ganze Spiel, inklusive allen Arbeitskosten, wieder von vorne.

Hinweis

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

