

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Viel Vages, aber noch nichts Konkretes

Welche grösseren Projektideen schlummern in den Schubladen jener Eigentümer, die am 14. Juni auf ein Ja zu den Umzonungen hoffen, die ihre Grundstücke betreffen? Und wie ausgereift sind diese Bauvorhaben bereits? Der «FS» fragte und sah sich in Küsnacht und Immensee um – ohne jedoch allzu Konkretes zu erfahren.

Von Fabian Duss

Stimmen die Küsnachter am 14. Juni der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu, werden zahlreiche Liegenschaften und Quartiere um- respektive aufgezont. Oft bedeutet das, dass die Ausnützungsziffer, also das Verhältnis zwischen Grundstücks- und Bruttogeschossfläche steigt. Damit kann – vereinfacht gesagt – grösser gebaut werden. Manche Umzonungen führen dazu, dass weitere Geschosse errichtet werden dürfen oder andere Nutzungen zulässig werden. So können insbesondere in Küsnacht mehr Wohn- und Gewerberäumlichkeiten entstehen.

Konzepte fürs Bahnhofsumfeld

Mit einem Ja zum revidierten Baureglement und Zonenplan erhalten zahlreiche Grundeigentümer grünes Licht, um ihre Projektideen zu konkretisieren. Dazu zählen unter anderem die SBB und die Landwirtschaftliche Genossenschaft Zentralschweiz (LGZ). Sie beabsichtigen schon seit Jahren, das Küsnachter Bahnhofsumfeld und den darunterliegenden Hang zu entwickeln. Ein erster Studienvergleich für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung wurde bereits 2012 ange-



Der SBB und der Landwirtschaftlichen Genossenschaft Zentralschweiz zufolge gibt es zwar Entwicklungsideen für die P+Rail-Anlage und den Hang beim Küsnachter Bahnhof, aber noch nichts Handfestes.

Fotos: Fabian Duss

stellt. Da das Stimmvolk 2013 und 2019 Nein zu den letzten beiden Nutzungsplanungsrevisionen sagte, landeten sämtliche Projektideen in der Schublade. Abgeschrieben haben sie die LGZ und die SBB jedoch nicht. 2022 liessen sie eine Machbarkeitsstudie anfertigen, die dem Bezirk Küsnacht vorliegt und die Grundlage für die beabsichtigte Umzonung bildet. Dieser zufolge soll ein Teil der Verkehrsfläche in die Zentrumszone gezügelt werden, während die P+Rail-Anlage in die Wohn- und Gewerbezone 70 wechseln soll.

Die LGZ und die SBB stehen in engem Austausch über mögliche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Bahnhofsumfeld, wie sie dem «Freier Schweizer» auf Anfrage mitteilen. Beide betonen aber, eine allfällige Arealentwicklung befinde sich noch in einer sehr frühen, rein konzeptionellen Phase. Weder bestünden konkrete Bauprojekte, noch verbindliche Projektparameter oder ein Zeitplan für eine Realisierung. «Bei Annahme der Nutzungsplanungsrevision haben wir Klarheit über die planerischen Spielräume und Rahmenbedingungen für das

Gebiet», sagt LGZ-Vorstandsmitglied Christian Bähler. «Sobald der Volksentscheid vorliegt, werden wir zusammen mit der SBB das weitere Vorgehen festlegen.»

Für die SBB ist es deshalb noch zu früh, um Aussagen zur Zukunft der P+Rail-Anlage beim Bahnhof zu machen. Mediensprecherin Carmen Hefti schreibt dem «FS», das langfristige Ziel der SBB sei es, das Bahnhofsumfeld im Sinne der Öffentlichkeit und ihrer Kundschaft gut zu nutzen, wobei die Kernbedürfnisse des Bahnbetriebs stets Vorrang hätten. Bezirksrat Roman Schlömmer

Gibt es für das Chli Ebnet bereits Hochhauspläne?

fab. Wie im Industriegebiet Fänn, sollen künftig auch im Gewerbegebiet Chli Ebnet Hochhäuser gebaut werden dürfen. Gemeint sind damit Gebäude mit einer Höhe von 30 Metern oder mehr. Um eine Bewilligung zu erhalten, müssen entsprechende Projekte jedoch «besonders hohe gestalterische Anforderungen» erfüllen. Dafür sind Gestaltungspläne nötig, in denen der Bezirksrat unter anderem die maximale Gebäudehöhe festlegt. Mittels eines Variantenstudiums muss aufgezeigt werden, dass ein Hochhausprojekt «städtebaulich verträglich» ist. Die qualitativen Anforderungen hat der Bezirksrat in einer separaten Vollzugsrichtlinie festgelegt – und diese liegt nun erstmals vor. Festgehalten ist darin unter anderem, dass in Bau-

suchen sogenannte Schattendiagramme darzustellen sind, die den Schattenwurf auf die umliegenden Gebäude und Grundstücke aufzeigen. Die Aussenräume allfälliger Hochhäuser sind naturnah zu gestalten und die Lichtemissionen auf das Nötigste zu beschränken. Der Hochhaus-Perimeter im Chli Ebnet ist überschaubar, handelt es sich doch bloss um drei Gewerbegrundstücke und einen Teil der Parzelle der Kuferei Suppiger. Da über letztere eine Hochspannungsleitung verläuft, sind allfälligen Hochhäusern gegen Norden klare Grenzen gesetzt. Doch hegen die anderen drei Liegenschaftseigentümer überhaupt Hochhauspläne? «Nein», antwortet Christian Suter, Leiter Projektentwicklung namens der ADT INNOVA Construction AG kurz und bündig. Auf Interesse stossen die allfälligen neuen

Baumöglichkeiten indes links und rechts des blauen Gewerbegebäudes: «Für uns wäre diese neue Situation sicher interessant», sagt André Tobler, Geschäftsführer der Garage Tobler. Im Falle eines Ja am 14. Juni werde man das sicher weiterverfolgen und zu gegebener Zeit eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Ziemlich kryptisch äussert sich Gion Tschümperlin, dem hochtrabende Entwicklungspläne nachgesagt werden. Ihm gehört das südlichste Grundstück, auf dem unter anderem die Sticher Innovation AG und die Arthur Weber AG untergebracht sind. Es bleibe spannend, wie sich das von einer langjährigen Geschichte geprägte Chli Ebnet in Zukunft, gemeinsam mit Küsnacht, entwickeln werde, sagt Tschümperlin. Aktuell lasse sich dazu noch nicht mehr sagen.

«Der Bezirksrat unterstützt die Entwicklungsabsichten beim Bahnhof, die auch der Öffentlichkeit zugutekommen.»

Roman Schlömmer
Bezirksrat

unterstreicht, der Bezirksrat unterstütze die Entwicklungsabsichten beim Bahnhof, da diese auch der Öffentlichkeit zugutekämen.

Lactalis Suisse will vorsorgen

Gleich daneben kocht die Lactalis Suisse SA ihr eigenes Käsesüppchen. Deren Areal soll im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision von der «Gewerbezone Baer» in die Zentrumszone umgezont werden, was künftig eine Wohnnutzung wie auch eine gewerbliche Nutzung für sogenannte mässig störende Betriebe zuliesse. Lactalis Suisse teilt dem «FS» mit, bei der Umzonung handle es sich «um eine vorsorgliche planerische Massnahme, die künftige Optionen offenhält, ohne bestehende Nutzungen, Arbeitsplätze oder die industrielle Tätigkeit am Standort Küsnacht zu gefährden.» Die Umzonung schaffe planerische Flexibilität für die langfristige Entwicklung des Standorts. Aktuell bestünden keine konkret ausgearbeiteten Bau- und Entwicklungsprojekte. Lactalis Suisse SA betont, am bestehenden Produktionsbetrieb ändere sich unmittelbar nichts. «Der Standort Küsnacht ist und bleibt ein wichtiger Produktionsstandort von Lactalis Suisse.»

Vorstudie für die Calendaria-Kurve

Eine zukunftsweisende Umzonung ist auch auf der Nordseite der Calendaria-Kurve in Immensee vorgesehen. Die Parzellen, auf denen sich aktuell ein grosser Parkplatz und ein längliches Gewerbegebäude befinden, liegen bislang in der Gewerbezone. Daraus soll die Wohn- und Gewerbezone 90 werden. «Wir möchten das Gebiet schrittweise und sorgfältig zu einem neuen Quartier für Immensee und Küsnacht weiterentwickeln», erklärt Joshua Steffen, Geschäftsführer der Gewerbezentrum Hohle Gasse AG. Er spricht von einem «langfristigen Generationenprojekt für Immensee». Die gewerbliche Nutzung solle nicht einfach verdrängt werden, jedoch liege das Schwergewicht der einst beim Wohnen, ergänzt durch lokale Dienstleistungen, Kleingewerbe und allfällige Begegnungsnutzungen im Erdgeschoss. Das Gewerbezentrum werde in die weiteren Überlegungen einbezogen. «Unser Ziel ist es nicht, eine isolierte Über-

«Wir möchten das Gebiet in der Calendaria-Kurve schrittweise und sorgfältig zu einem neuen Quartier weiterentwickeln.»

Joshua Steffen
Geschäftsführer Hohle Gasse AG

bauung zu realisieren», sagt Steffen, «sondern einen gut eingebetteten neuen Lebens- und Arbeitsraum für Immensee zu schaffen.» Eine erste Vorstudie liege vor, ein konkretes Bauprojekt aber noch nicht. Sollte das Stimmvolk am 14. Juni Ja zur Nutzungsplanungsrevision sagen, sei realistischerweise nicht vor Ende des Jahrzehnts mit einem Spatenstich zu rechnen.

Arrondierung beim Helgenstöckli

Unweit davon, im Gebiet Helgenstöckli, soll die Bauzone zur besseren Bebaubarkeit arrondiert werden. Konkret soll zwischen Bistro und Bethlehem-Stall eine 2782 Quadratmeter grosse Fläche unter der Hochspannungsleitung ausgezont werden, während direkt nebenan ein gleich grosses Gebiet in die Wohnzone 3 eingezont wird. Diese flächengleiche Umlagerung spielt sich auf dem Grundstück des Missionshauses Bethlehem ab. Dessen Betriebsleiter Hansruedi Küng erklärt dem «FS» auf Anfrage, mit der Umzonung wolle man die Situation für ein zukünftiges Projekt verbessern. Ein Bauprojekt habe das Missionshaus aktuell aber nicht. Ohnehin liege dessen Fokus bei der Umsetzung von «Wohnen im Bethlehem». Die zweite Bauetappe ist demnächst zwar abgeschlossen, danach folgen jedoch zwei weitere. Ausserdem will das Missionshaus diverse bestehende Gebäude sanieren.

Hinweis

Der «FS» hat sich auch den neuen Perimeter zur Förderung der Innenentwicklung und Siedlungserneuerung in den Quartieren zwischen Oberdorf, Ebnet und Bahnlinie näher angesehen – und damit zusammenhängend auch die erstmals öffentlich vorliegende Richtlinie «Oberdorf/Boden». Der Beitrag dazu folgt in einer der nächsten Ausgaben.



Im Gewerbegebiet Chli Ebnet sollen künftig – unter strengen Auflagen – Hochhäuser gebaut werden dürfen.

Urnenabstimmung
14. Juni 2026

