

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

# Was könnte der Verdichtungsperimeter auslösen?

Der Bezirksrat möchte zwischen dem Küssnachter Oberdorf und dem Bahnhof die Einwohnerkapazität erhöhen. Dazu schlägt er Umzonungen sowie ein neues Anreizsystem vor. Doch welche Pläne hegen jene Grundeigentümer, die von den Änderungen profitieren und die Quartierverdichtung, -erneuerung und -aufwertung umsetzen würden? Der «FS» stellte zwar viele Fragen, erzielte aber kaum einen Erkenntnisgewinn.

Von Fabian Duss

Er erstreckt sich vom Oberdorf über die Kelmatt und den Boden bis zum Riedappel und zum Blattli, also über die zentralen Wohnquartiere Küssnachts: der «Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung». Der Perimeter bildet das Herzstück der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Mit einem spezifischen Anreizsystem will der Bezirksrat erreichen, dass die betreffenden Wohnquartiere erneuert und verdichtet werden. Damit soll die Einwohnerkapazität steigen, während gleichzeitig die Aufenthaltsqualität und die Gestaltung verbessert wird. Wer will, darf sein Grundstück künftig stärker ausnutzen. Der Bonus erhöht die Ausnutzungsziffer in den betreffenden Zonen um 0,10. Erhältlich ist er aber nur, wenn Bauvorhaben drei Bedingungen erfüllen:

- Die Aussenflächen müssen aufenthaltsfreundlich gestaltet und mehrheitlich öffentlich zugänglich sein.
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch.
- Der Übergang zum öffentlichen Aussenraum muss gemäss der kommunalen «Richtlinie Oberdorf/Boden» ausgestaltet sein.

## Keine Steingärten und Schutzwände

Von der erwähnten Vollzugsrichtlinie ist schon lange die Rede, jedoch liegt sie erst seit Kurzem vor. Sie konkretisiert, welchen Strassenraumcharakter sich der Bezirk vorstellt und hält die entsprechenden Planungsgrundsätze fest. Die Kelmattstrasse und der Küferweg, zum Beispiel, sollen einen verkehrsberuhigten Zentrumsraum mit hoher Aufenthaltsqualität bilden, in dem der Langsamverkehr und der motorisierte Individualverkehr gleichberechtigt sind. Bauten sind in Richtung des Strassenraums zu adressieren und insgesamt sollen die Strassenzüge ein homogenes, auf das Ortsbild abgestimmtes Erscheinungsbild hinterlassen. Ausserdem formuliert die «Richtlinie Oberdorf/Boden» allgemeine Gestaltungsgrundsätze. Auch hierzu einige Beispiele: Es gilt,



Mehr Geschosse, mehr Ausnutzung: Übersteht die Gesamtrevision der Nutzungsplanungsrevision die Volksabstimmung, darf beispielsweise im Chrüzmatliring (Bildmitte) und unmittelbar östlich davon im Chrüzmatli dichter und höher gebaut werden.

Foto: «FS»-Archiv

auf Steingärten zu verzichten oder den Versiegelungsgrad des Bodens kleinzuhalten. Veloparkplätze sind in der Nähe der Eingangsbereiche zu erstellen, sollen überdacht werden und abgeschlossen werden können. Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutzwände sind zu vermeiden.

## Verbesserungen für Langsamverkehr

Dem bereits genehmigten, behördenverbindlichen Verkehrsrichtplan folgend möchte der Bezirk den Langsamverkehr aufwerten. Fussgänger und Velofahrer sollen einerseits einen besseren Weg entlang des Giessenbachs erhalten. Doch wie soll das funktionieren, wenn nur der Abschnitt bei der Chasperrmatte dem Bezirk gehört? Diesbezüglich sei noch vieles offen, heisst es beim Ressort Planung, Umwelt und Verkehr. Ein konkretes Projekt gebe es noch nicht. Aktuell erarbeite der Bezirk aber ein Massnahmenkonzept zur Koordination diverser verkehrsplanerischer Begehren und Vorhaben. Ob er sich an Aufwertungen auf Wegabschnitten beteiligt, die Privaten gehören, oder ob sie der Bezirk bei allfälligen Bauprojekten bloss einfordert, ist noch nicht geklärt.

Andererseits strebt der Bezirk eine neue, möglichst direkte und uneingeschränkte Langsamverkehrsverbindung zwischen Siegwart- und Bodenstrasse im Bereich des Ducrey-Areals an. Auch hier handle es

sich um ein langfristiges Vorhaben, heisst es im Rathaus. Die Ausgestaltung dieser Verbindung sei daher noch weitgehend offen.

## Chrüzmatli soll weiterwachsen

Im «Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung» sind zudem diverse Umzonungen vorgesehen. Markant sind etwa jene im Chrüzmatliring respektive Chrüzmatli. Ersterer soll aus der Wohnzone 2b in die Wohnzone 70 befördert werden, womit die Ausnutzung von 0,55 auf 0,70 steigt und vier Vollgeschosse möglich werden. Das Chrüzmatli, zwischen gleichnamigem Ring und Hauptstrasse gelegen, wird von der Wohn- und Gewerbezone 3 in die Wohn- und Gewerbezone 100 umgezogen. Damit erhöht sich die Ausnutzungsziffer von 0,70 auf 1,00 und die Zahl der möglichen Vollgeschosse von drei auf fünf. Wie erwähnt, kann in beiden Quartieren bei Beachtung der «Richtlinie Oberdorf/Boden» die Ausnutzungsziffer um 0,10 erhöht werden. Wer einen Gestaltungsplan ausarbeitet, erhält stattdessen einen Ausnutzungsbonus von bis zu 0,20. Die beiden Boni können nicht kumuliert werden. Während die Liegenschaften im Chrüzmatliring in den Händen zahlreicher Eigentümer liegen, gehört der südliche, mit Altbauten versehene Teil des Chrüzmatli Ant. Bonomos' Erben Immobilien AG, die zur C.-Vanoli-Gruppe gehört. Die traditionsreiche Immobilienfirma hat von 2019 bis 2021 bereits den nördlichen Teil des Chrüzmatli bebaut und rund zwei Dutzend Eigentumswohnungen sowie einige Gewerberäume veräussert. Selbiges hat sie nun auch auf dem südlichen Teil vor. Dem Bezirk liegt bereits eine Bebauungsstudie vor. Konkret äussert sich die Ant. Bonomos' Erben Immobilien AG gegenüber dem «FS» nicht zu ihrem Vorhaben. Über die Weiterführung des Planungsverfahrens sowie den Zeithorizont werde nach der Abstimmung entschieden, heisst es auf Anfrage.

## Viele Fragen, keine Antworten

Noch zugeknöpft gibt sich die

Genossenschaft Migros Luzern hinsichtlich ihres Ansinnens, den Rigimärt mit zahlreichen Wohnungen aufzustocken. Diese Absichten hegt sie schon seit langer Zeit, nur machte ihr die Stimmbevölkerung bislang einen dicken Strich durch die Rechnung. Nun soll der Rigimärt in die Wohn- und Gewerbezone 100 verschoben werden. Das lässt ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Ausnutzung von 1,00 zu, die sich um einen der oben erwähnten Boni noch erhöhen lässt. Die Genossenschaft will nichts zu ihren Projektplänen sagen. Man warte nun den Entscheid der Stimmbevölkerung ab und informiere zu gegebener Zeit, sobald konkrete Entscheide gefällt seien, richtet eine Mediensprecherin dem «FS» aus.

Gleich nebenan soll das Ducrey-Areal von der Zentrumszone II in die Wohnzone 70 wechseln. Das erstaunt, zumal auf dem Areal nach wie vor ein grosser Gewerbebetrieb steht. Welche Absichten stehen also hinter der Umzonung? Soll dort mittelfristig nicht mehr gearbeitet, sondern nur noch gewohnt werden? Im Moment seien keine Veränderungen geplant, sagt Ducrey-Geschäftsführer Beat Ducrey auf Anfrage. Auch das Wohnquartier westlich der Migros soll von der Zentrumszone II in die Wohnzone 70 gezügelt werden und läge künftig im Innenentwicklungsperimeter. Die dortigen neun Mehrfamilienhäuser gehören der V-Immensee AG. Zu Fragen des «FS» zu allfälligen Bau- oder Sanierungsplänen sowie nach einer Beurteilung der neuen Vollzugsrichtlinie und Anreize möchte sich die Firma nicht äussern. Genau gleich reagiert die Frado Immobilien AG der Familie Dörig auf eine Anfrage des «FS». Auch ihr gehören mehrere Mehrfamilienhäuser im vorgesehenen «Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung».

Gesprächiger zeigt sich Marco Gröner, stellvertretender Leiter der Pensionskasse des Kantons Schwyz (PKSZ). Ihr gehören zwei Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1972 im Spitzebnetring und eines von 1961/62 im Chrüzmatliring. Konkrete Projekt-

ideen im Zusammenhang mit der Nutzungsplanungsrevision hege die PKSZ nicht, sagt er. Das Mehrfamilienhaus im Chrüzmatliring sei unlängst saniert worden und überhaupt: «Solange ein Gebäude seine Lebensdauer nicht erreicht hat und seine Substanz noch gut ist, würden wir es nie abreißen.» Grundsätzlich begrüsse die PKSZ aber die Verdichtungsabsichten des Bezirks, sagt Gröner. Gerade im Spitzebnetring, mit dessen grosszügigen Grünflächen, ortet er einiges Potenzial. Verdichten sei nachhaltig und entspreche der PKSZ-Strategie, einen Mix zwischen Nachhaltigkeit und Rendite anzustreben, sagt Gröner.

## Folgen sind nicht abschätzbar

Unter dem Strich fällt es schwer zu beurteilen, was der vorgeschlagene «Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung» in den Wohnquartieren zwischen Oberdorf und Bahnlinie in den nächsten 15 Jahren effektiv auslösen würde. Der Immobilienbesitz verteilt sich auf unzählige Eigentümer, die sich zusammen tun oder ihre Liegenschaften an einen Investor veräussern müssten, damit grosse Würfe und eine Ausschöpfung der neuen Anreize möglich wären. Jene wenigen Liegenschaftsbesitzer, denen grössere Areale gehören, zeigen sich indes wortkarg. Wie viele zusätzliche Wohnungen in den nächsten zwei Jahrzehnten auf den Markt kommen könnten, lässt sich damit ebensowenig einschätzen wie die von SP und Unabhängigen skizzierte Gefahr von Leeräumungen und Luxussanierungen. Dazu fehlt es schlicht an Transparenz seitens jener, welche die Mittel haben, um die vom Bezirksrat angestrebte Innenentwicklung und Siedlungserneuerung umzusetzen. Gewiss erscheint vorderhand nur etwas: Von heute auf morgen werden Küssnachts zentrale Wohnquartiere bei einem Ja am 14. Juni nicht umgekrempelt – und schon gar nicht flächendeckend.

## Alles zur Gesamtrevision

Sämtliche verbindlichen und orientierenden Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung finden Sie auf der Webseite des Bezirks Küssnacht unter nebenstehendem QR-Code.



Die Berichterstattung des «FS» zum sechsjährigen Erarbeitungsprozess finden Sie im Dossier auf der Webseite des «Freier Schweizer» oder direkt unter nebenstehendem QR-Code.



Urnenabstimmung  
14. Juni 2026

