

## Mitwirkung

Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Lachen



Sozialdemokratische Partei  
Lachen-Altendorf

Gemeinderat Lachen  
Alter Schulhausplatz 1  
8853 Lachen

Lachen, 7. Januar 2019

## Mitwirkung: Nutzungsplanungsrevision

Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Gerne möchten wir Sie bitten, unsere folgenden Vorschläge zu prüfen und in die anstehende Nutzungsplanungsrevision aufzunehmen.

### *Grundlegende Anträge:*

#### **Bezahlbarer Wohnraum**

Antrag: Überbauungen, die zehn oder mehr Wohneinheiten umfassen, haben verpflichtend mindestens 20% der Wohnfläche als bezahlbaren Wohnraum auszuweisen. Die Definition von bezahlbarem Wohnraum erfolgt nach den Bestimmungen des Bundesamtes für Wohnungswesen über die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau (WFG). Diese Verpflichtung ist grundbuchamtlich festzuhalten und von der Gemeinde regelmässig zu überprüfen.

Begründung: Die bisher im Baureglement enthaltenen Bestimmungen zur Förderung von bezahlbaren Wohnungen haben sich als wirkungslos erwiesen. Der Mangel an verfügbaren Wohnungen im niedrigeren Preissegment in Lachen ist akut und hat sich in den letzten Jahren unter anderem mit dem Abriss des Hotels Bahnhof und der Hinteren Bahnhofstrasse 10 noch weiter verschärft. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den verbliebenen günstigen Wohnungen im Dorfkern absehbar. Als Folge davon sind immer mehr ältere Einheimische, Familien mit bescheidenem Einkommen und junge Erwachsene gezwungen, aus Lachen wegzuziehen. Sie finden im niedrigen Preissegment schlicht keine Wohnungen mehr. Dieser fortschreitenden Monacoisierung von Lachen ist mit obiger Bestimmung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entgegenzutreten.

### **Förderung von Null- und Plusenergiehäusern**

Antrag: Es ist eine Bestimmung ins Baureglement aufzunehmen, welche den Bau von Null- und Plusenergiehäusern auch ausserhalb von gestaltungsplanpflichtigen Arealen begünstigt.

Begründung: Bereits heute ist es möglich, Häuser zu bauen, die gleich viel oder gar mehr Energie produzieren als sie verbrauchen. Der Bau solcher energieautarker Gebäude ist auch ausserhalb der bestehenden Bestimmungen für gestaltungsplanpflichtige Areale zu fördern. Neben dem traditionellen Instrument des Ausnützungsbonus sind weitere Begünstigungsmöglichkeiten zu prüfen.

### **Reduktion von Parkplätzen mit Mobilitätskonzept**

Antrag: Es ist eine Bestimmung ins Baureglement aufzunehmen, sodass die Anzahl erforderlicher Parkplätze reduziert werden kann, wenn ein Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf ausweist.

Begründung: Um das Wachstum des Motorfahrzeugverkehrs zu reduzieren, werden anderorts innovative Konzepte für Wohnüberbauungen mit nachhaltigerer Mobilität umgesetzt. Es soll auch in Lachen möglich werden, Überbauungen mit weniger Parkplätzen zu bauen, wenn dargelegt werden kann, dass sie nicht benötigt werden. Denkbar sind Car-Sharing oder Car-Pooling Modelle, Wohnungen, die grundbuchamtlich verpflichtend nur an Haushalte ohne eigene Autos vermietet werden, etc.

### **Mehrwertabgabe**

Antrag: Es ist eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht einzuführen.

Begründung: Mit der jüngsten Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurde den Gemeinden die Kompetenz erteilt, eine Mehrwertabgabe von maximal 20 Prozent des Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht einzuführen (vgl. SRSZ 400.100, §36d). Von dieser neuen Möglichkeit ist Gebrauch zu machen.

Grosse Um- und Aufzonungen führen bei den Eigentümer\*innen zu Planungsgewinnen in Millionenhöhe. In Lachen sind solche Gewinne beispielsweise bei einer zukünftigen Umzonung von Gewerbeflächen im Gebiet Alpenblickstrasse zu erwarten. Die aus den zusätzlich entstehenden Wohnungen hervorgehenden Kosten für die Allgemeinheit (z.B. für zusätzliche Kindergarten- und Schulklassen, grössere Abwasservolumen, Strassen, öffentliche Parkplätze, etc.) bleiben an der Gemeinde hängen. Dies ist stossend und soll deshalb mit einer Mehrwertabgabe ausgeglichen werden.

*Anträge zu einzelnen Paragraphen im Baureglement:*

### **Ausreichende Raumhöhe für Gewerbe**

Antrag: Artikel 17b, Absatz d) Die Raumhöhe im Erdgeschoss ist auf 3.50 – 4.00 m festzulegen.

Begründung: Um in der Kernzone in der bestehenden Gebäudehöhe möglichst viele Stockwerke unterzubringen, tendieren Eigentümer\*innen dazu, die Geschosshöhe der

Gewerbeflächen im Erdgeschoss niedrig zu halten. Für viele Gewerbetreibende sind die resultierenden Geschosshöhen zu tief, um die benötigten Installationen (Lüftungen, Beleuchtung, Gestelle, etc.) unterzubringen. Mit der Festlegung einer Mindestgeschosshöhe von 3.50 m kann dieses Problem entschärft werden, ohne die Eigentümer\*innen übermässig einzuschränken.

### **Mehr kleine Wohnungen in W2 ermöglichen**

Antrag: Artikel 19, Absatz 2: Die Bestimmung zur Bebauung der Zone W2 ist so anzupassen, dass dadurch nur noch die Gebäudefläche und Stockwerkanzahl, nicht aber die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt wird.

Begründung: Die heutige Bestimmung wurde bisher vom Gemeinderat so ausgelegt, dass in der Zone W2 in einem Einfamilienhaus maximal zwei Wohneinheiten gebaut werden dürfen. Die Bestimmung führt dazu, dass in W2 sehr grosse Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht nicht mehr dem zukünftigen Bedarf an Wohnraum. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung benötigen wir vermehrt kleine Wohnungen für Paare und Einzelpersonen anstatt grosse für Familien mit vielen Kindern.

Unter Berücksichtigung von ökologischen Gesichtspunkten macht es zudem Sinn, den Bau von kleinen Wohneinheiten nicht zu verhindern. Um zu vermeiden, dass durch die Aufhebung dieser Bestimmung in der W2-Zone übermässige Volumen entstehen, kann die Überbauungsziffer entsprechend reduziert werden. Mit einer solchen Regelung kann den Eigentümer\*innen von W2-Parzellen mehr Freiheit gewährt werden, ihr Bauvolumen flexibel nach ihren im Lebensverlauf wandelnden Bedürfnissen zu nutzen.

### **Grünflächenziffern**

Antrag: Anhang: Im Anhang sind die Grünflächenziffern nicht korrekt aufgeführt. Die Zahlen im Anhang sind so zu korrigieren, sodass sie mit den Zahlen in den Paragraphen übereinstimmen.

Begründung: Wir begrüßen die Einführung einer Grünflächenziffer. Die heutige Regelung im Baureglement ist ungenügend, da sie es erlaubt, Parkplätze als Grünflächen anzurechnen. Angesichts der klimawandelbedingt steigenden Sommertemperaturen und wachsenden Überschwemmungsrisiken durch zunehmende Starkniederschlagsereignisse ist die vermehrte Schaffung von Grünflächen im Siedlungsgebiet enorm wichtig. Die Ziffern sind in Dokument und Anhang einheitlich auszuweisen.

Wir bedanken uns für die vertiefte Prüfung und Aufnahme unserer Eingaben.

Freundliche Grüsse  
Sozialdemokratische Partei Lachen



Thomas Büeler, Co-Präsident