



Bezirksrat Küssnacht
Seeplatz 2/3
Postfach 176
6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht, 7. Januar 2025

Offener Brief zur Gesamtrevision Nutzungsplanung (2. Auflage)

Sehr geehrter Herr Bezirksammann
Sehr geehrte Damen und Herren Bezirksräte

Wir danken dem Bezirksrat und allen Beteiligten für ihre intensive Arbeit. Erneut haben wir die 2. Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung gelesen und nehmen dazu mit diesem offenen Brief ein weiteres Mal Stellung.

Bedingt positiv beurteilen wir zum jetzigen Zeitpunkt:

- die Stellungnahme zu unserem Schreiben vom 7. Oktober 2024
- die voraussichtliche Entstehung von preisgünstigen Wohnungen am Bahnhof Küssnacht
- die Verankerung der Park&Ride-Anlage am Bahnhof Küssnacht im Baureglement

Detaillierter eingehen möchten wir auf folgende Themen:

1. Förderung von preisgünstigen Wohnungen

Dazu stellen sich für uns weiterhin nachfolgende Fragen:

- Wie soll preisgünstiger Wohnraum im Bezirk Küssnacht in Zukunft konkret gefördert werden, damit Familien sowie Einwohnerinnen und Einwohner mit niedrigem Einkommen und kleinem Budget genügend bezahlbaren Wohnraum finden?
- Wie kann diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Rahmenbedingungen schaffen, dass unser Wohnort nicht zu einem «Schlafbezirk» mit geschwächten Vereinen und wenig Identifikation wird?

Laut einem Bericht im Bote der Urschweiz am 11. Dezember 2024 sind die Bodenpreise im Bezirk innerhalb von nur sechs Jahren um 45.5 Prozent gestiegen. Und die Mieten im gleichen Zeitraum um fünf bis zehn Prozent, je nach Wohnort im Bezirk.

Der Wohnungsmarkt allein wird das Problem der steigenden Kosten nicht regeln. Die Politik ist gefragt. Es braucht Anreize, damit mehr bezahlbare Wohnungen für hier verwurzelte Menschen entstehen können. Sonst müssen diese Personen mit der Angst leben, aus finanziellen Gründen aus dem Bezirk verdrängt zu werden.



Am Anfang des Projekts neue Nutzungsplanung fasste Bezirksrat Roman Schlömmer ein sensibles Thema der Online-Mitwirkung wie folgt zusammen: «Ebenso stellt sich die Frage, mit welchen Massnahmen die Nutzungsplanung zur Förderung von preisgünstigen und altersgerechten Wohnungen an zentraler Lage beitragen kann.»

Im Vergleich zum alten Baureglement wurde die «Förderung von preisgünstigen Wohnungen» nun aber sogar eingeschränkt, nämlich auf «gemeinnützige Bauträger» als Bauherren.

Wir fordern, diese Einschränkungen zu beseitigen, damit mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Ausserdem stellen sich uns folgende Fragen:

- Warum können die SBB Immobilien «preisgünstige Wohnungen» bauen? Private dürfen dies laut neuem Baureglement nicht, sondern nur «gemeinnützige Bauträger». Oder sind damit auch Aktiengesellschaften gemeint und nicht nur Genossenschaften und Stiftungen?
- Weshalb soll eine Bürgerin oder ein Bürger, die kein Eigentum von Gebäuden oder Bauland im Bezirk Küssnacht besitzen, die Nutzungsplanung, in der jetzigen Form, unterstützen? Was hat sie/er davon? Nach wie vor fehlt uns hier eine schlüssige Antwort.

Der Nutzen der jetzigen Zonenplanrevision ist in unseren Augen für die Allgemeinheit sehr mager und bringt keinen Mehrwert.

In der bezirksrätlichen Antwort auf unseren offenen Brief ist sogar ein Satz aufgeführt, der uns aufhorchen liess: «**Alle im Bauwesen tätigen Personen** können vom revidierten Baureglement profitieren.» Wo profitiert der Rest der Bevölkerung des Bezirks Küssnacht?

Somit stellen wir uns die Frage:

- Warum wird nicht generell bei einer Aufzoning oder Umzoning eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent erhoben?

Die Besitzerinnen und Besitzer von Wohneigentum machen einen grossen Profit und die Allgemeinheit hat nichts davon. Aus unserer Sicht sollen die eingenommenen Mittel in einem Fonds für die «Förderung von preisgünstigen Wohnungen» angehäuft und einzig dafür eingesetzt werden.

Wir fordern eine generelle Mehrwertabgabe von 20 Prozent bei Aufzoning und/oder Umzoning.

Wir fordern ein generelles fakultatives Vorkaufsrecht für den Bezirk zugunsten der «Förderung von preisgünstigen Wohnungen».

Die vom Bezirksrat im neuen Baureglement eingeführte «Minimalversion» von einer Mehrwertabgabe (20 Prozent) wird in Zukunft für «raumplanerische Aufgaben» verwendet. Was ist damit konkret gemeint? Wir bitten den Bezirksrat auch hier um konkrete Beispiele.

In unseren Augen müsste dieses Geld zweckgebunden für die Förderung von «preisgünstigen Wohnungen» eingesetzt werden. Deshalb fordern wir, dass im Infrastrukturvertrag eine solche Zweckbindung für die «Förderung von preisgünstigen Wohnungen» standardmässig aufgeführt wird.



Im «Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung» fehlen für uns genau diese Anreize, um «preisgünstige Wohnungen» zu fördern. Hier müsste dringendst diskutiert werden, auf das Einfordern einer generellen Mehrwertabgabe von 20% (unsere Forderung) zu verzichten und im Gegenzug anteilmässig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Dies wäre eine Win-Win-Situation für alle und würde eine gut durchmischte Bevölkerung für den Bezirk Küssnacht fördern!

Im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht könnte man laut PBG (Planungs- und Baugesetz) einen Absatz «preisgünstigen Wohnraum für Familien und Personen mit geringem Einkommen» verlangen.

- Weshalb hat der Bezirksrat kein Interesse daran?

2. Park&Ride am Bahnhof Küssnacht am Rigi

Die Befreiung von den Parkplätzen am Bahnhof Küssnacht wird vom Bezirksrat als positiver Punkt aufgezählt. Ein beträchtlicher Teil der Bevölkerung wünscht sich aber weiterhin genügend Parkmöglichkeiten direkt am Bahnhof Küssnacht. In Merlischachen und in Immensee ist dies bereits heute nicht (mehr) möglich. Dies ist wenig förderlich für die Nutzung des öffentlichen Verkehrs.

Auch kommt der Verdacht auf, dass die Zahlen der parkierten Autos zu gering eingeschätzt worden sind. Dies unter anderem, da einige Nutzende mit dem Bedienen der Parkuhr nicht zurechtkommen und schlussendlich auf eine Zahlung verzichten. Für eine Zahleneruierung kann die Parkuhr somit nicht verbindlich verwendet werden. Uns stellen sich deshalb folgende Fragen:

- Wie viele Parkplätze planen SBB Immobilien am Bahnhof Küssnacht für die Allgemeinheit (Park&Ride) in der Tiefgarage zu erstellen?
- Wie wurde die notwendige Anzahl eruiert?
- Welche Anzahl wird der Bezirksrat von den SBB Immobilien in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans einfordern?

Wir fordern am Bahnhof Küssnacht für die Allgemeinheit weiterhin dieselbe Anzahl an Parkplätzen, wie bis anhin.

Wir sind ausserdem der Meinung, dass auch zukünftig ein Anteil öffentlicher Raum für SBB-Bauinstallationen (Gleisbau etc.) freizuhalten sind. Aktuelles Beispiel ist die Tatsache, dass für das Buspersonal aus arbeitsrechtlicher Sicht ein Aufenthaltsraum geschaffen werden musste und dies nun anhand eines Baucontainers gelöst worden ist.

3. Kernzone

Laut Art. 4.1 ist die Gebäudehöhe in der Kernzone neu bei 17 m festgehalten worden. Die Begründung ist für uns nicht nachvollziehbar. Wenn es einzig um attraktive Raumhöhen gehen



soll, wird kaum die Absicht dahinterstehen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Wir bitten den Bezirksrat, uns konkrete Beispiele zu nennen.

Bei WG 70 bis 100 wird die maximale Gebäudelänge von 30 m gestrichen. Weshalb erfolgte diese Anpassung? Wird mit dieser Entscheid das Ortsbild in gewissen Regionen Küssnachts nicht noch mehr gefährdet? Auch da bitten wir den Bezirksrat konkrete Beispiele aufzuzeigen.

Betreffend «Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung», vor allem aber in Kombination mit der Wohn- und Gewerbezone WG 100 erwarten wir eine baldige Visualisierung, damit sich die Bevölkerung **vor** der Abstimmung ein konkretes Bild machen kann. Ergänzend auch, um sich die «aufenthaltsfreundlichen und öffentlichen Aussenräume» besser vorstellen zu können.

Vom Bezirksrat wurden diese Aussenräume in seiner Antwort auf unseren offenen Brief als positiver Punkt der Nutzungsplanung genannt.

Wir fordern den Bezirksrat auf, der Bevölkerung zeitnah eine Visualisierung vorzulegen. Diese soll einerseits an der Bezirksgemeinde und andererseits medial vorgestellt (Freier Schweizer, Bote der Urschweiz), sowie auf der Homepage des Bezirks Küssnacht für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Der bisherige Ortsbildschutz kann unterschiedlich bewertet werden, aus unserer Sicht lässt dieser mancherorts aber zu wünschen übrig. Deshalb betrachten wir die Aufhebung des Volumenschutzes tendenziell kritisch.

— Was hat die Aufhebung des Volumenschutzes effektiv für Folgen?

4. Umzonung beim Schulhaus Seematt 1

Das Schulhausprovisorium (Bewilligung für vier Jahre) vor dem Schulhaus Seematt 1 soll nun doch länger dort stehen. In der Antwort des Bezirksamtes auf unseren offenen Brief steht: „Langfristiges Ziel ist aber die Realisierung eines Neubaus auf dem Areal Seematt im Gesamtkontext.“

Wir fordern deshalb vom Bezirksrat ein «Schulraumkonzept», in dem festgehalten ist, welche Renovationen, Umbauten und Neubauten der Schulhäuser im Bezirk vorgesehen sind. Darin ist u. a. festzuhalten, zu welchem Zeitpunkt welches Schulhaus konkret neu gebaut oder umgebaut wird.

5. Verschiedenes

- a) Der Strassenabstandsbereich muss neu nicht mehr begrünt werden. Wieso genau? Wir bitten den Bezirksrat um eine schlüssige Begründung.
- b) Der „Baumgarten“ in Immensee hat neu keine Schrägdach-Pflicht mehr. Weshalb? Ist das Erscheinungsbild vom See aus nicht vorgegeben?



- c) Handelt es sich bei der Zuweisung des Grundstücks Kat. Nr. 2985 dem «Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung» um eine Um- und/oder Aufzonung? Wenn ja, ist dies rechters und falls ja, weshalb wird dann im Gegenzug nicht zwingend eine Mehrwertabgabe fällig bzw. für den Zugewinn das Erstellen von preisgünstigem Wohnraum notwendig?
- d) Betreffend «Bahnhof Mitte» und «Bahnhof Süd» bezweifeln wir, dass die SBB Immobilien Interesse an einem Bau von kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnungen haben werden. Hier müssten die «SBB Immobilien» verbindlich aufzeigen, wie viele preisgünstige Wohnungen sie wirklich erstellen werden.
- e) Im Artikel 3.1 ff Entwurf Baureglement fallen die vielen «kann»-Formulierungen auf. Kritisch betrachten wir das Näherbauen an Strassengrenzen. Auf Kosten von wem? Fussgängerinnen und Fussgänger, Langsamverkehr?
- f) Bei Absatz 8 holt sich der Bezirksrat Kompetenzen, die für uns nicht einschätzbar sind. Was versteht der Bezirksrat unter «Einzelfällen»? Eine für uns offene und unterschiedlich interpretierbare Formulierung.
- g) Bei Absatz 10 kann nicht eingeschätzt werden, ob es anstelle von Umbauten dann einfach zum Abriss von älteren Häusern kommen wird bzw. danach die geltenden Vorschriften von Neubauten umgesetzt werden. Wie ist dies effektiv zu verstehen?
- h) Im Artikel 5.5 Entwurf Baureglement wird festgehalten, dass Hochhäuser mit mehr als 30 m Gebäudehöhe (bestehende Gebäude) keiner Gestaltungsplanpflicht unterstellt sind. Weshalb wird darauf verzichtet? Wie wird gewährleistet, dass der Ortsbildcharakter weiterhin angestrebt wird?
- i) Im Artikel 8.8 a) Entwurf Baureglement ist die Formulierung «besondere örtliche Verhältnisse» wenig konkret und lässt viel Spielraum offen. Wir verstehen die Reduktion der Begrünung und alternativ die Begrünung von Flachdächern nicht. Begrünungen zwischen Häusern haben für die Bevölkerung des Bezirks Küssnacht durchaus einen Nutzen, die Begrünung von Flachdächern hingegen kaum.
- j) Im Artikel 9.1 Absatz 3 p) Entwurf Baureglement sind für uns die Folgen schwer einschätzbar. Wenn es darum geht, überdimensionale Fensterfronten zu fördern, wird dies für den preisgünstigen Wohnraum kaum förderlich sein. Auch hier bitten wir um eine Präzisierung.

6. Zeitraum der 2. öffentlichen Auflage

Die vorliegende Auflage läuft vom 06. Dezember 2024 über die Festtage bis zum 7. Januar 2025. Aus unserer Sicht ein äusserst ungünstiger Zeitpunkt und nicht bürgerinnen- und bürgerfreundlich. Im Dezember läuft erfahrungsgemäss sehr viel, so dass keine Zeit zum ausführlichen Studium der Unterlagen, geschweige denn für eine Einsprache, bleibt. Es könnte der Verdacht aufkommen, dass der Zeitpunkt bewusst so gewählt worden ist.

Schliesslich sind wir weiterhin der Meinung, dass der Wunsch der Bevölkerung nach einem moderaten Wachstum nicht zum Tragen kommt. Im Gegenteil: Seit 2022 sind immer mehr «Goodies» für die Bauherrschaft hinzugekommen.



Sozialdemokratische Partei und Unabhängige
Küssnacht

Wir danken dem Bezirksrat für die erneute Entgegennahme dieses offenen Briefs und bitten um eine ausführliche Stellungnahme bzw. die Beantwortung der offenen Fragen/Punkte.

Im Namen von SP und Unabhängige Küssnacht

Alex Keller

Präsident, Gribsschrain 18, 6403 Küssnacht am Rigi, keller.alex@sunrise.ch, Tel. 041 850 40 31