



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

Küssnacht, 6. Mai 2024

Offener Brief zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Sehr geehrter Herr Bezirksammann
Sehr geehrte Damen und Herren Bezirksräte

Mit grossem Interesse haben wir die Ergebnisse der Gesamtrevision Nutzungsplanung studiert. Wir danken dem Bezirksrat und allen Beteiligten für Ihre intensive Arbeit.

Die vorliegenden Dokumente sind sehr umfangreich und komplex. Mit diesem offenen Brief wollen wir auf einige Punkte in der «Gesamtrevision Nutzungsplanung» hinweisen, die in unseren Augen noch zu wenig umgesetzt werden oder unklar sind. Positiv beurteilen wir

- den öffentlichen Seezugang und das Wegrecht in Merlischachen
- die Schrägdachpflicht in der Kernzone Küssnacht
- die Beachtung des ISOS Inventars
- die neue Zuordnung des Seeplatzes in die Zone für Sport und Erholung

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Als Erstes erinnern wir an die fünf Grundsätze des räumlichen Entwicklungskonzept (REK). Diese wurden von einer grossen Mehrheit der Bevölkerung bestätigt. Für den Bezirksrat sind sie eine Richtschnur für die laufende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

- Grundsatz 1: Die landschaftlichen Qualitäten bewahren
- Grundsatz 2: Qualität vor Quantität stellen
- Grundsatz 3: In den Orten unter Wahrung der Identität differenziert weiterbauen
- Grundsatz 4: Grün- und Freiräume schaffen und erhalten
- Grundsatz 5: Öffentlichen Raum aufwerten

Daraus stellen sich für uns folgende Fragen:

- Inwiefern sind diese Grundsätze realisiert worden? Inwiefern nicht?
- Weshalb soll eine Bürgerin oder ein Bürger ohne Eigentum an Gebäuden oder Bauland im Bezirk Küssnacht die Nutzungsplanung in der jetzigen Form unterstützen? Was hat sie/er davon?



- Wie kann diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Rahmenbedingungen schaffen, dass unser Wohnort nicht zu einem «Schlafbezirk» mit geschwächten Vereinen und wenig Identifikation wird?
- Bekommen Familien und Einwohnerinnen und Einwohner mit niedrigen Einkommen und kleinen Budgets mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung genügend bezahlbaren Wohnraum?

«Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung» (Baureglement (BR) 5.2)

Für mehr Klarheit und Prüfbarkeit müssen die bei Absatz 3 c) erwähnte kommunale Vollzugsrichtlinie Oberdorf/Boden (Eingliederung, Ortsverträglichkeit, Übergänge etc.) und auch alle anderen Vollzugsrichtlinien vor der Abstimmung vorgelegt werden. Sie sind für die Umsetzung und am Ende für die Qualität der wichtigen Aussenräume entscheidend.

«Förderung von preisgünstigen Wohnungen» (BR 5.3)

Wir fordern, dass im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht, aber auch im «Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung» ein Absatz betreffend «preisgünstigem Wohnraum» aufgeführt und das entsprechende Anliegen berücksichtigt wird.

Das Argument, dass im Perimeter Innenentwicklung keine Rechtsgrundlage dafür bestehe, ist für uns nicht stichhaltig. Wenn der Bezirksrat es wirklich will, kann er für eine entsprechende Rechtsgrundlage sorgen. Wenn wir das Zentrum verdichten, dann bitte für ALLE. Es darf nicht an der Komplexität der Kontrolle der Vorgaben (Belegung, Einkommens- und Vermögensobergrenzen) scheitern. Auch hier ist wohl der bezirksrätliche Wille entscheidend.

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) wird folgendes erwähnt:

§ 24 21 7. Gestaltungsplan

1 Der Gestaltungsplan enthält für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m² Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten werden. Für die Kernzone können die Gemeinden die Mindestfläche auf 1500 m² herabsetzen.

2 Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

3 Vorteile im Sinne von Abs. 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, **preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird**, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

Allgemein kommt der Bereich «preisgünstiger Wohnraum» im neuen Baureglement zu kurz. Wir fordern, dass die 20 % Mehrwertabgabe in einen zweckgebundenen Fonds für den Bau von «preisgünstigem Wohnraum» fliesst. Die Errichtung eines Fonds für den Kauf von Grundstücken für den preisgünstigen Wohnbau durch den Bezirk ist möglich. Im PBG unter § 36j Absatz 2g) steht «Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele». Das zeigt die Bedeutung des politischen Willens.



Das Recht auf den Bonus für «preisgünstigen Wohnungsbau» wird neu auf «gemeinnützige Bauträger» eingeschränkt. Privatpersonen, die einen Anteil preisgünstige Wohnungen vorsehen, werden davon ausgeschlossen. Wir fordern den Bezirksrat auf, diese Einschränkung zu beseitigen.

Wir fordern auch ein generelles fakultatives Vorkaufsrecht für den Bezirk zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ein solches gibt dem Berechtigten bei einer Handänderung eine Kaufoption zum gleichen Kaufpreis wie dem Kaufwilligen.

Einzonung am Bahnhof in Küssnacht am Rigi

SP u.U. Küssnacht meinen, dass diese Einzonung die ganze «Gesamtrevision Nutzungsplanung» bei der Volksabstimmung gefährden könnte.

Ein beträchtlicher Teil der Bevölkerung wünscht sich Parkplätze direkt am Bahnhof Küssnacht. Die aktuellen Erfahrungen zeigen, dass diese Parkplätze genutzt werden. Soweit wir bis heute erfahren konnten, ist der Bestand dieser Parkplätze nicht gesichert. Wir fordern eine Garantie für ausreichend Parkplätze, die auch in Zukunft am Bahnhof Küssnacht zur Verfügung stehen.

Wir empfehlen daher die Entfernung der Einzonung beim Bahnhof Küssnacht aus der Gesamtrevision Nutzungsplanung. Die weiteren Planungsschritte unter Einbezug der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sollen im politischen Prozess separat angegangen werden.

Wunsch der Bevölkerung: Gemässigt Bevölkerungswachstum

Gemäss Grundsatz 2 vom REK wird ein gemässigt Bevölkerungswachstum angestrebt. Der künftige Zonenplan wird Platz für insgesamt rund 16'100 Einwohner haben. Die heutige Regelung bietet Platz für 15'300 Personen. Im Moment wohnen rund 14'000 Einwohner im Bezirk. Seit der letzten Mitwirkung 2023 kann mit dem neuen Baureglement teilweise höher gebaut werden. Daraus ergeben sich uns folgende Fragen an den Bezirksrat:

- Ist die allgemeine Infrastruktur im Bezirk für dieses Wachstum ausgelegt?
- Kann man dieses Bevölkerungswachstum noch als gemässigt bezeichnen?

Umzonung beim Schulhaus Seematt 1

Das Schulhausprovisorium vor dem Schulhaus Seematt 1 ist für 4 Jahre bewilligt worden. Danach soll es abgebaut oder ev. versetzt werden. Diese Umzonung soll keiner dauerhaften Legalisierung des Provisoriums dienen. Stattdessen soll sie für einen nützlichen Schulhaus-Ersatzbau genutzt werden, um das Schulraumproblem in Küssnacht teilweise zu lösen.

Zum Schluss

Der Zeitpunkt der öffentlichen Fragestunde war unpassend. Die Dokumente wurden am Freitag 5. April aufgeschaltet. Am Montag 8. April fand bereits die Fragestunde statt. In dieser kurzen Zeit ist es kaum möglich, sich über die komplexe Materie ein fundiertes Bild zu machen. Eine öffentliche Debatte war so nicht möglich.



Sozialdemokratische Partei und Unabhängige
Küssnacht

SP und Unabhängige wollen die Nutzungsplanung nicht durch eine Einsprache gefährden. Wir sehen die Anliegen in diesem offenen Brief als Impuls, um die Nutzungsplanung zu optimieren. Dadurch soll ein Scheitern der Vorlage zur Nutzungsplanung in der nächsten Abstimmung vermieden werden.

Wir danken dem Bezirksrat für die Entgegennahme dieses offenen Briefes und bitten um eine ausführliche Stellungnahme.

Im Namen der SP und Unabhängige Küssnacht
Alex Keller
Präsident