

SVP Küssnacht Postfach 531, 6403 Küssnacht am Rigi

Bezirk Küssnacht  
Bauamt  
Seeplatz 2/3  
Postfach 176  
6403 Küssnacht

elektronisch an: [nutzungsplanung@kuessnacht.ch](mailto:nutzungsplanung@kuessnacht.ch)

Freitag, 11. Februar 2022

## Zonenplankonzept: Mitwirkung

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme in erwähnter Sache.

Die SVP bedankt sich beim Bezirk Küssnacht und dem zuständigen Planungsbüro für das erarbeitete Konzept für eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung und des Baureglements.

## Erwägungen:

### I. Kommunalen Richtplan Verkehr

Die SVP begrüsst den Entscheid des Bezirksrates nicht die gesamte Richtplanung zu aktualisieren, sondern einen spezifischen behördenverbindlichen kommunalen Richtplan Verkehr zu entwickeln. Die aufgeführten Ziele sowie der Entwurf der Richtplankarten werden deshalb grundsätzlich positiv beurteilt.

Problematisch sehen wir den angestrebten massiven Ausbau des Velonetzes im Teilrichtplan Velonetz. Jegliche Strassen sind bereits durch Velos befahrbar auch ohne die explizite Nennung im Teilrichtplan. Spezifisch eingetragene Routen für den Veloverkehr könnten zukünftig mit zusätzlichen Auflagen und höheren Anforderung belegt werden. Das kann zu horrenden Mehrkosten für die öffentliche Hand aber allenfalls auch für private Grundeigentümer führen. Die Gesetzgebung in dieser Hinsicht wird sich weiter stark entwickeln, der Ausbau des Netzes kann deshalb zu Rechtsunsicherheit führen und wird kaum ein Vorteil sein.

Was den Teilrichtplan Strassen/Parkierung/ÖV betrifft, ist die SVP grösstenteils mit dem Bezirksrat einig. Die Festlegung von neuen verkehrsberuhigten Quartieren lehnt die SVP-Ortspartei jedoch ab. Weitere Tempo 30 Zonen in diesen Zonen bedeuten unter anderem immense Einschränkungen für das örtliche Gewerbe. Der Bezirk soll ein Lebens-

und Wirtschaftsraum bleiben und das Gewerbe soll weiterhin Möglichkeiten haben sich zu entwickeln.

### **Anträge:**

- Im Teilrichtplan Velonetz auf die kommunale Festlegung von Radwegen ausserhalb von Siedlungsgebieten soll vollkommen verzichtet werden (Bspw. ganzes Gebiet Tal, Haltikon oder auch oberhalb Merlischachen).
- Innerhalb von Siedlungsgebieten sollen nur sehr zurückhaltend kommunal neue Radwege festgelegt werden.
- Im Teilrichtplan Strassen/Parkierung/ÖV soll auf die Festlegung von neuen verkehrsberuhigten Quartieren grundsätzlich verzichtet werden. Sollten trotzdem neue verkehrsberuhigte Quartiere festgelegt werden, dann zumindest nicht dort, wo sich bereits Gewerbebetriebe befinden.

## **II. Revision des Zonenplans**

Die angestrebte Vereinfachung des Zonenplans sowie die Abstimmung auf die Zielsetzungen im REK begrüsst die SVP. Das starke Bevölkerungswachstum, grösstenteils ausgelöst durch die nach wie vor sehr hohe Zuwanderung in die Schweiz, spürt auch der Bezirk Küssnacht. Dass in der vorliegenden Zonenplanrevision keine Einzonungen vorgenommen werden wird von der SVP befürwortet. Die Revision soll die Grundlage bilden für die zukünftige Entwicklung des Bezirks und darf deshalb nicht überladen werden. Ob eine dichtere Bauweise das anhaltende Bevölkerungswachstum kompensieren kann, mag jedoch bezweifelt werden. Früher oder später wird wieder darüber diskutiert werden müssen, wo neu gebaut werden kann. Dazu kommt, dass mit dem vorliegenden Konzept einzelne Wohnzonen geschwächt werden. Die Wohnzonen W2a und W2b werden sogar regelrecht abklassiert. Gleichzeitig soll eine neue Grünziffer eingeführt werden.

Eine neue Grünziffer macht sowieso keinen Sinn, die Zielsetzung in gut erschlossenen Baugebieten dichter zu bauen widerspricht nämlich der Einführung einer Grünziffer komplett. Geht man davon aus, dass mit der genannten Grünflächenziffer die Definition gemäss IVHB gemeint ist, dann bestimmt die Grünflächenziffer den Anteil des Grundstücks, der nicht nur nicht überbaut werden darf, sondern unversiegelt zu erhalten ist. Eine Grünflächenziffer von bis zu 40% in bereits als Siedlung genutzten Gebieten nachträglich einzuführen, macht keinen Sinn und versetzt viele bestehende Bauten nachträglich ins Unrecht. Weiter wird sogar in Gebieten wie der neuen Kern- und Zentrumszone oder dem ESP-Gebiet Fänn eine Grünflächenziffer vorgeschlagen. Notabene Zonen die heute praktisch zu 100% bebaut sind.

Es fällt auf, dass gewisse Arrondierungen der Zonen zu Ungerechtigkeiten führen. Es gibt Grundeigentümer deren Grundstücke abgezont werden. Ein Beispiel ist das Gebiet Hofhalde, wo das halbe Quartier von W3 auf W2b abgezont wird. Eine Abzonung von Grundstücken macht keinen Sinn und sollte in der endgültigen Revision nicht vollzogen werden.

Der neue Zonenplan sieht vor, W4 und WG4 Zonen mit einer höheren Ausnutzungsziffer auszustatten. Die höhere AZ in diesen Zonen ist aus Sicht der SVP sinnvoll und unterstützt die angestrebte Verdichtung nach Innen. Ebenfalls unterstützenswert ist die teilweise Umzonung des Gebietes an der Grepperstrasse von Wohnzone in die Wohn- und Gewerbezone. Allgemein ist die SVP der Ansicht, dass neben der Konzentration der Industrie

im Gebiet Fänn zukünftig Wohn-, Lebens und Arbeitsmodelle zu einer stärkeren gemischten Nutzung von Wohn- und Arbeitsräumen führen wird. Dies zeigen verschiedene Studien aber auch die praktische Erfahrung aus den letzten zwei Jahren Pandemie. Je länger je mehr ist Home Office zumindest für einen Teil der Arbeitszeit ein sehr weit verbreitetes Arbeitsmodell. Aus diesem Grund sollte man sich noch tiefer Gedanken machen ob weitere Wohnzonen an zentralen Lagen in Wohn- und Gewerbebezonen umgewandelt werden können. Dies vor allem in Gebieten wo heute schon teilweise im Rahmen der Möglichkeiten der Wohnzonen Gewerbe besteht. Aus Sicht der SVP könnte eine solche Massnahme das Dorf beleben und spannende Möglichkeiten bieten.

Desweiteren wird im vorliegenden Konzept die Ausnützungsziffer in der Kernzone gänzlich abgeschafft. Im Sinne einer ressourceneffizienten Bodennutzung macht dies grundsätzlich Sinn. Es stellt sich einzig die Frage, inwiefern von der AZ abhängige Gebühren und Abgaben untereinander abgeglichen werden.

#### **Anträge:**

- Die Wohnzonen W2a und W2b dürfen nicht abklassiert werden. Es sollen weiterhin bis zu viergeschossige Bauten realisiert werden können.
- Auf die Einführung einer Grünflächenziffer soll generell verzichtet werden.
- Es sollen keine Abzonungen vorgenommen werden.
- Es soll geprüft werden, ob weitere Wohnzonen, welche bereits heute stark gewerblich genutzt werden, in Wohn- und Gewerbebezonen umgezont werden könnten.
- Auf eine Erhöhung der Grenzabstände in den Hanglagen soll verzichtet werden.
- Auf die Einführung einer starren Fassadenhöhe sowie Gesamthöhe, in Zonen wo dies heute auch nicht geregelt war, soll verzichtet werden. Die bisherige Regelung, welche die Geschosshöhe im Mittel auf 3m festlegt, soll beibehalten werden (Baureglement Art. 37 Abs. 6).
- Es gilt zu prüfen, welche Gebühren und Abgaben Abhängigkeiten zur AZ haben und inwiefern dies neu geregelt werden kann wenn die AZ in einzelnen Zonen wegfällt.

### **III. Revision des Baureglements**

Im Rahmen der 2. Etappe der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes soll der bereits erfolgte Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe voraussichtlich vollzogen werden. Dies insofern, als dass der Kantonsrat dies auch so beschliesst. Der Entscheid sollte innert der nächsten Monate vorliegen. Sollte der Kantonsrat die Harmonisierung der Baubegriffe verabschieden, so möchte der Regierungsrat ein Musterbaureglement für Gemeinden und Bezirke anfertigen. Unter diesen Umständen ist es klar, dass der Bezirk noch kein neues Baureglement als Entwurf in die Mitwirkung gegeben hat. Die Problematik liegt aber darin, dass das Konzept für die Zonenplanung nicht abschliessend beurteilt werden kann, ohne dass ein Entwurf des neuen Baureglements vorliegt.

#### **Antrag:**

- Sobald der Entwurf des neuen Baureglements verfügbar ist, soll ebenfalls ein Mitwirkungsverfahren oder Vernehmlassungsverfahren mit dem Baureglement durchgeführt werden.

## Fazit

Der Bezirk hat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Angriff genommen. Die Arbeiten sind sehr kostspielig und aufwändig. Umso mehr ist darauf zu achten, dass die Arbeit dem Volkswillen entspricht und in der Abstimmung eine Mehrheit findet. Es darf nicht sein, dass Grundstücke zum Nachteil der Grundeigentümer abgezont oder ganze Zonen abklassiert werden. Dies widerspricht auch dem Gedanken der inneren Verdichtung. Die Einführung einer Grünflächenziffer und zusätzlicher Grenzabstände und neuer Höhenbeschränkungen lehnt die SVP ebenfalls ab.

Zusätzliche Kommunale Radwege im Teilrichtplan Velonetz und die Festlegung von grossflächigen neuen Verkehrsberuhigten Quartieren, notabene in teilweise Gewerbelastigen Gebieten, im Teilrichtplan Strassen/Parkierung/ÖV werden von der SVP auch abgelehnt.

Wir danken für die Möglichkeit zum Konzept Stellung zu nehmen. Die SVP Bezirk Küsnacht hofft, dass die Anträge und Erwägungen in der finalen Revision aufgenommen und umgesetzt werden.

Freundliche Grüsse

### **SVP Bezirk Küsnacht**

Samuel Lütolf



Leiter Arbeitsgruppe

Roli Müller



Ortsparteipräsident