

SVP Küssnacht Postfach 531, 6403 Küssnacht am Rigi

Bezirk Küssnacht
Bauamt
Seeplatz 2/3
Postfach 176
6403 Küssnacht

elektronisch an: nutzungsplanung@kuessnacht.ch

Freitag, 24. Februar 2023

Revision der Nutzungsplanung: Mitwirkung

Sehr geehrte Damen und Herren

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

Nachdem der Bezirk über ein Jahr an der Vorlage gearbeitet hat, ist die Öffentlichkeit nun aufgefordert, innerhalb von knapp vier Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Angesichts des Umfangs und der Tragweite der Vorlage ist die Frist leider sehr kurz angesetzt. Nichtsdestotrotz möchten wir Ihnen hiermit unsere Stellungnahme unterbreiten.

Erwägungen:

I. Kommunale Richtpläne

Aus Sicht der SVP ist der angestrebte Ausbau des Velonetzes im Teilrichtplan Velorouten problematisch. 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.

Die Festlegung von neuen verkehrsberuhigten Quartieren lehnt die SVP-Ortspartei weiterhin ab. Weitere Tempo 30 Zonen in diesen Gebieten 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 Velorouten soll auf die kommunale Festlegung von Radwegen ausserhalb von Siedlungsgebieten vollkommen verzichtet werden (Bspw. Gebiet Tal, Haltikon oder auch oberhalb von Merlischachen).
- 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 der Nutzungsplanung inkl. Baureglement

Die angestrebte Vereinfachung des Zonenplans sowie die Abstimmung auf die Zielsetzungen im REK begrüsst die SVP. Das starke Bevölkerungswachstum als Folge der nach wie vor sehr hohen Zuwanderung in die Schweiz spürt auch der Bezirk Küssnacht. Überall stossen wir an unsere Grenzen, dies führt auch zu immer höheren Immobilien- und Mietpreisen. Trotzdem mussten wir leider feststellen, 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. Diese Punkte sind aus Sicht der SVP äusserst kritisch zu beurteilen. Die bevorstehende Revision der Nutzungsplanung soll die Grundlage bilden für die zukünftige Entwicklung des Bezirks, bestehende Zonen sollten deshalb nicht geschwächt werden. Zudem darf die Vorlage auf keinen Fall überladen werden, auf Experimente ist zwingend zu verzichten.

Des Weiteren 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 die von der AZ abhängige Gebühren und Abgaben untereinander abgeglichen werden.

Anträge:

- Es sollen keine Abzonungen vorgenommen werden.
- Es sollen keine Einzonungen vorgenommen werden.
- 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 Baureglement

Mit dieser Mitwirkung wurde erstmals ein Entwurf des neuen überarbeiteten Baureglements publiziert. Dabei gilt festzuhalten, dass verschiedene Punkte noch geschärft oder überarbeitet werden müssen.

Grünflächenziffer

Die vorgeschlagene neue Grünziffer macht aus Sicht der SVP keinen Sinn, die Zielsetzung in gut erschlossenen Baugebieten dichter zu bauen widerspricht nämlich der Einführung einer Grünziffer komplett. Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht nur nicht überbaut werden darf, sondern sogar unversiegelt zu erhalten ist. Die Ziffer ist viel

zu restriktiv und schadet einer vielfältigen Entwicklung des Bezirks, zudem ist sie viel zu einseitig und wertet bspw. qualitativ sehr hochwertige Begrünung durch Bäume, Sträucher oder Hecken gar nicht erst. Eine Grünflächenziffer von bis zu 40 Prozent in bereits als Siedlung genutzten Gebieten nachträglich einzuführen macht kaum 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 Prozent bebaut sind. Auf die Einführung einer Grünziffer soll aus Sicht der SVP deshalb verzichtet werden.

Div. Reglementarische Anpassungen

Im Vorschlag des neuen Baureglementes werden diverse Anpassungen vorgenommen. Leider werden auch einige bewährte Regelungen abgeschafft. Bspw. werden die sichtbaren Untergeschosse in den Hanglagen verunmöglicht oder die bisherige gute Regelung mit den erlaubten durchschnittlichen 3 m je Geschoss wird abgeschafft.

Die SVP ist klar der Meinung, dass solche Benachteiligungen im Vergleich zum früheren Baureglement korrigiert werden müssen. Ein weiterer Punkt ist die neue Bestimmung in Art. 4.10 Abs. 3, welche Veränderungen am Terrain extrem einschränkt. Diese zusätzliche Einschränkung ist nicht nötig. Küssnacht hat viele Gebiete in Hanglagen und oft ist eine Terrainveränderung angebracht. Architektonisch sinn- und massvolle Überbauungen in Hanglagen werden durch dieses neue Regelwerk unnötig erschwert oder sogar verunmöglicht.

Ebenfalls unverständlich sind die nur minimal höheren Firsthöhen (1 m) bei Schrägdächern. Satteldächer werden durch diese Vorgabe potenziell massiv benachteiligt, dies würde dem Dorfbild extrem schaden. Weiter ist es unverständlich, warum die Nutzung der obersten Dachfläche als Terrasse neu verboten werden soll (Art. 4.9 Abs. 5 revBauReg).

Ausnützungsziffer

Die Definition der AZ im Bezirk Küssnacht sollte nicht angepasst werden. Die bisherige Definition ist etabliert und wurde in unzähligen Gebäuden im ganzen Bezirk angewendet. Eine Neudefinition führt zu unnötigen Konflikten und Rechtsunsicherheit. Die Anpassung der Definition würde zwangsläufig zu einer parallelen Anwendung der alten Bestimmung führen, weil bestehende Bauten unter dem Bestandsrecht erweitert werden dürfen. Somit verkompliziert die neue Definition die Rechtsgrundlagen unnötig.

Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetz

Das kantonale Planungs- und Baugesetz soll gemäss Gesetzgebungsprogramm des Regierungsrates nächstens revidiert werden. Dabei soll die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe autonom nachvollzogen werden. Dieser Umstand kann potenziell zu einigen Konflikten zwischen dem neuen Baureglement und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz führen. Dies führt unter Umständen zu einer schwierigen Situation und zu grosser Rechtsunsicherheit für Bauherren und die Bevölkerung von Küssnacht. Aus diesem Grund muss der angestrebte Zeitplan des Bezirks noch einmal kritisch überprüft werden. Zudem wäre es sinnvoll, die Ergebnisse aus der

Mitwirkung zuerst zu verarbeiten und das Baureglement vor der öffentlichen Auflage noch einmal zur Diskussion zu bringen. Wir würden wünschen, dass die Neuauflage der Vorlage im Rahmen von weiteren öffentlichen Anlässen eingehend diskutiert werden könnte.

Anträge:

- Auf die Einführung einer Grünflächenziffer soll generell verzichtet werden.
- Die sichtbaren Untergeschosse in Hanglagen sollen weiterhin möglich bleiben.
- Auf die Einführung einer neuen Höhenregelung soll verzichtet werden. Die bisherige Regelung, welche die Geschosshöhe im Mittel auf 3 m festlegt, soll beibehalten werden (Baureglement Art. 37 Abs. 6).
- Die Bestimmung betreffend Terrainveränderung in Art. 4.10 Abs. 3 soll gestrichen werden.
- Flachdächer dürfen gegenüber von Sattel- und Gibeldächern nicht bevorteilt werden. Es kann nicht sein, dass wegen der reglementarischen Vorgaben nur noch Flachdächer gebaut werden, weil sonst Innenraumvolumen verloren geht.
- Die Nutzung der obersten Dachfläche als Terrasse sollte erlaubt bleiben, Art. 4.9 Abs. 5 revBauReg soll ersatzlos gestrichen werden.
- Die Definition der Ausnützungsziffer soll beibehalten werden.
- Das Resultat der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes soll abgewartet werden. Die Vorlage soll zur Konsultation vor der öffentlichen Auflage noch einmal öffentlich diskutiert werden. Wenn möglich, im Rahmen von öffentlichen Anlässen.

Fazit

Es ist zwingend darauf zu achten, dass die Revision der Nutzungsplanung dem Volkswillen entspricht und in der Abstimmung eine Mehrheit findet. Es darf nicht sein, dass das Baureglement zu komplizierten Bauverfahren führt oder gar ganze Zonen abklassiert werden. Dies widerspricht auch dem Gedanken der inneren Verdichtung. Die Einführung einer Grünflächenziffer und neuen Höhenbeschränkungen lehnt die SVP ebenfalls ab. Verschiedene Verschärfungen im Baureglement müssen ebenfalls noch korrigiert werden.

Aufgrund der anstehenden Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sollte aus Sicht der SVP der Zeitplan überarbeitet werden. Falls gleich nach der PBG-Revision gleich wieder eine neue Revision des Küssnacher Baureglements aufgelegt werden muss, hat man schlussendlich auch keine Zeit gewonnen. Das neue Baureglement steht zudem potenziell in einem massiven Konflikt mit der kantonalen Gesetzgebung, ein solcher Zustand von Rechtsunsicherheit und Ungewissheit sollte unbedingt vermieden werden.

Der Bezirk muss sich auch zurückbesinnen auf die Aufarbeitung des Status quo - Die SVP will keine Experimente in dieser Revision, die vergangenen gescheiterten Revisionen müssen zuerst aufgearbeitet werden. Neue Aspekte können wieder eingebracht und diskutiert werden, wenn der Bezirk endlich eine saubere Grundlage geschaffen hat.

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

Freundliche Grüsse

SVP Bezirk Küssnacht

Samuel Lütolf



Leiter Arbeitsgruppe

Roli Müller



Ortsparteipräsident