

## Ortsplanungsrevision

## Wachstum in die Höhe, statt in die Breite

Der Bezirksrat hat der Bevölkerung an drei Infoabenden seine Pläne für eine Teilrevision der Nutzungsplanung präsentiert. Schwerpunkt bilden Verdichtungen im Zentrum Küssnacht.

Von Irene Infanger & Fabian Duss

Eineinhalb Jahre nach der gescheiterten Gesamtzonenplanrevision nimmt der Bezirksrat einen neuen Anlauf zu einer Ortsplanungsrevision. Er beabsichtigt Änderungen im Zonenplan, Baureglement und Erschliessungsplan. Weil aufgrund des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zurzeit keine Einzonungen möglich sind, kommt das Vorhaben recht schlank daher. Im Wesentlichen will der Bezirksrat die Verdichtung des Küssnacher Ortskerns vorantreiben, dies mit Um- und Aufzonungen sowie reglementarischen Änderungen. Ein Grossteil der Modifikationen war bereits Teil der 2013 vom Stimmvolk versenkten Vorlage.

## Verdichtung erfolgt langsam

«Wir wollen vor allem dort verdichten, wo bereits Projekte in Planung sind», erklärte Bezirksrätin Carole Mayor mit Blick auf Küssnacht. Beispiele dafür sind etwa das Chrüzmatli, wo ein Gestaltungsplan zurzeit geprüft wird, die Migros, die auf dem Dach des Rigi-Märt Wohnungen bauen möchte oder der Bodenhof, wo ebenfalls Projektideen vorhanden sind. Nach Kalkulation des Bezirks sorgen die Verdichtungsmassnahmen in Merlischachen für eine Bevölkerungszunahme um 50 Personen, derweil Küssnacht 450 zusätzliche Einwohner aufnehmen könnte. Mayor erinnerte daran, dass es sich um eine massvolle, langsame Entwicklung handle. In der Tat werden sich kaum alle Liegenschaftsbesitzer, die von den Verdichtungsmassnahmen profitieren können, gleich am Morgen nach der Abstimmung daran machen, ihr Haus aufzustocken, sprich: Die Verdichtung wird nicht auf einen Schlag erfolgen, sondern sich über Jahre hinwegziehen. Küssnachts Infrastruktur habe derweil genug Kapazität für zusätzliche 500 Einwohner und diverse Strassenprojekte stünden kurz vor der Umsetzung, betont Bezirksrätin Mayor. «Stellen Sie Fragen, seien Sie kritisch, sagen Sie uns Ihre Meinung», forderte sie die zahlreichen Zuhörer



Der Bezirksrat will insbesondere im Küssnacher Dorfkern eine Verdichtung ermöglichen.

Grafik: zvg

der drei gut besuchten Infoabende in Immensee, Merlischachen und Küssnacht auf.

## Zahlreiche Um- und Aufzonungen

Konkret schlägt der Bezirksrat 16 Änderungen des Küssnacher Zonenplans vor. Die wesentlichsten betreffen den Ortskern. Die nördliche Hälfte der Bahnhofstrasse, die heute in der Kernzone II liegt, soll in die Zentrumszone I überführt werden (K4). Unmittelbar daneben kommen zwei Mehrfamilienhäuser an der Kelmattstrasse aus der 3-geschossigen Wohnzone in die Zentrumszone II (K5). Der Bodenhof, der zurzeit in einer Gewerbezone liegt, wird längst teilweise bewohnt. Damit sich das Gebiet weiter entwickeln kann, soll es in eine 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone umgezont werden (K6). Im Chrüzmatliring stehen bereits heute 3-geschossige Bauten, obschon das Quartier in einer Wohnzone mit mittlerer Ausnützung liegt. Das Gebiet soll deshalb und den benachbarten Quartieren entsprechend ebenfalls in eine Wohnzone mit drei Geschossen überführt werden (K7). Unmittelbar daneben, entlang der

## Zeitplan für die Teilrevision

inf. Der Bezirksrat Küssnacht sieht einen sportlichen Zeitplan für die Revision der Ortsplanung vor. Ab Februar läuft das Mitwirkungsverfahren und bereits im Sommer soll die öffentliche Auflage stattfinden. Ziel ist, die Vorlage Ende 2015 an der Bezirksgemeinde zu besprechen. Im Optimalfall kommt das Geschäft im 1. Quartal 2016 an die Urne.

Oberdorfstrasse, ist ebenfalls eine Aufzonung geplant: Von einer 3-geschossigen in eine 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone (K8). Neben dem Friedhof, in der Kreuzmatt, besitzt der Bezirk zurzeit eine Liegenschaft in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, hat aber dafür keinen Verwendungszweck mehr. Er schlägt deshalb vor, das Land in eine Wohnzone mit vier Geschossen umzuzonen und zu veräussern (K9). Per Gestaltungsplan

soll sichergestellt werden, dass zwei Drittel der Wohnungen dereinst preisgünstig bewohnt werden können. Ein kleines Gebiet zwischen Trychle-Park und Oberdorfstrasse soll derweil von der Kernzone I in die Zentrumszone I überführt werden (K10). Eine geringfügige Korrektur des Zonenplans sieht der Bezirksrat eingangs Siegwartstrasse vor. Hier soll ein kleines Stück Land aus der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone in die Kernzone II gelangen (K11).

## Änderungen im Baureglement

Eine massgebliche Änderung erfährt das ganze Gebiet vom Trychle-Park über den Rigi-Märt zum Ducrey-Areal: Die bestehenden Zonen Z I, Z II und WG4 sollen mit einer neu zu schaffenden Zentrumszone III überlagert werden (K14). Unter Voraussetzung eines Gestaltungsplans wären hier höhere Ausnützungsziffern und zusätzliche Geschosse erlaubt. Ein zusätzliches Stockwerk soll künftig auch im Riedappel möglich sein (K16). Das Gebiet ist heute teils in der Gewerbezone, teils in der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone. Hier ist

eine Aufzonung in eine WG4-Zone vorgesehen.

Verdichtungen will der Bezirksrat nicht nur mit Zonenplanänderungen, sondern auch mit Modifikationen des Baureglements ermöglichen, wie etwa mit der Schaffung der erwähnten Zentrumszone III. Eine weitere, markante Änderung im Reglement ist die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Kernzone II von 1,2 auf 1,8. Dies lässt bei mehreren Häuserzeilen entlang der Bahnhof- und der Oberdorfstrasse grössere Bauvolumina zu. In beiden Kernzonen sollen zudem die Firsthöhen um 1,5 Meter erhöht werden.

## Verdichtung in Merlischachen

Auch in den anderen Teilen des Bezirks sieht die Ortsplanungsrevision Änderungen vor. In Merlischachen sind dieselben Um- und Aufzonungen vorgesehen wie bei der letzten gescheiterten Gesamtzonenplanrevision im 2013. Eine massgebliche Verdichtung soll es auf dem rund 20500 Quadratmeter grossen Areal rund um die Stutzerstrasse geben. Dort ist geplant, eine Wohnzone mit mittlerer Ausnützung einzuführen (W2B).

Wieder zum Thema wird die Umzonung der Destillerie Räber. Das Grundstück befindet sich in einer Gewerbezone und soll in eine Wohnzone mit niedriger Ausnützung geändert werden. Die Zone W2A ist für Wohnbauten mit maximal zwei Vollgeschossen bestimmt. Für das Grundstück soll zudem eine Gestaltungsplanpflicht gelten.

## Keine Aufzonungen in Immensee

In Immensee halten sich die Änderungen in Grenzen, Aufzonungen sind keine vorgesehen. Im Bereich Hohle Gasse sind zwei Umzonungen (vom Gewerbe- in die Landwirtschaftszone) und eine von der Zone Missionshaus Bethlehem in die Gewerbezone vorgesehen. Im Bereich Obereichli soll zudem ein wegen Stromleitungen unbebaubares Landstück ausgezont und im Gegenzug ein anderes im Bereich Obereichliweg in eine dreigeschossige Wohnzone geändert werden. Zwei Landreserven werden aufgehoben und in die Landwirtschaftszone überführt. Auf der Seebodenalp ist die Umzonung des Grodbodens von einer Landwirtschaftszone zu einer Zone für Sport- und Erholungsanlagen vorgesehen, dies damit eine Erweiterung des Parkplatzes und die Erstellung eines Spielplatzes und eines WC-Häuschens möglich wird.

## Wachstum besser steuern

inf. Die erste öffentliche Informationsveranstaltung am Montag lockte – trotz starken Schneefalls – rund 40 Personen in die Aula in Immensee. Und während der Diskussionsrunde wurde klar, dass einige der Anwesenden sich davor fürchten, dass der Bezirk und insbesondere Immensee weiter stark wächst. Immensee erlebte bereits in den letzten gut zehn Jahren einen massiven Anstieg der Bevölkerungszahl. Drei weitere Grosseprojekte sind aktuell in der Pipeline.

## Wachstum gezielt drosseln

David Beeler monierte deshalb, dass das gewünschte moderate Wachstum, das sich Teilnehmer einer Umfrage einst wünschten, im Bezirk längst überschritten sei. «Wir werden die damaligen Ziele

bei Weitem überschreiten», so Beeler. Besonders Immensee reche in naher Zukunft mit einem starken Zuwachs an neuen Bewohnern. Mit dem Ribetschi-Park, der geplanten Überbauung Im Bethlehem der Missionsgesellschaft Immensee und der Überbauung Hausmatt würden alleine Hunderte von Personen zuziehen. Dadurch würde die bestehende Infrastruktur, wie etwa das Schulhaus, bald nicht mehr ausreichen. Und mit den Zuzüglern kämen auch mehr Autos. Die heutige Verkehrserschliessung von und nach Immensee sei nach wie vor unzufriedenstellend. Die Forderung wurde laut, das Wachstum besser zu steuern. Denn vielen geht das Wachstumstempo zu schnell. «Warum pressieren?», fragte ein besorgter Familienvater in die Runde.

## Bestehende Potenziale besser ausschöpfen

fab. In Merlischachen ist das Interesse an der Ortsplanung ungebrochen. In der vollbesetzten Bibliothek fielen auch wachstumskritische Töne. «Der Bezirksrat schlägt ein Tempo vor, dessen Notwendigkeit ich bezweifle», sagte etwa Roland Huwiler. Das Baureglement lasse bereits heute eine Verdichtung zu, die von den Lie-

genschaftsbesitzern aber nicht umgesetzt werde. Beat Strickler war indes der Ansicht, ein Stillstand müsse verhindert werden. «Mit der Verdichtung erreichen wir, dass Mieter noch zahlbare Wohnungen finden können», sagt er. Wenig überraschend gab auch die vom Grundeigentümer beantragte Umzonung der Destillerie Räber

in eine Wohnzone mit niedriger Ausnützung zu reden. Das fördere die Zersiedelung, hiess es. «Fakt ist: Das Gebiet ist eingezont und in einer Gewerbezone», erinnerte Bezirksrätin Mayor. Das lasse sich nicht rückgängig machen. Es bleibe bloss die Wahl zwischen einem hohen Gewerbebau oder etwas tieferen Wohnhäusern.



Wird auch wieder Thema: Das Grundstück der Destillerie Räber soll in eine Wohnzone umgezont werden.

Foto: inf