



24. März 2023

Stellungnahme Nutzungsplanung

Mitwirkung zum Zonenplan, Baureglement sowie kommunalen Richtplan "Verkehr"

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Mitwirkung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Gerne nimmt Die Mitte Bezirk Küssnacht folgendermassen Stellung:

Kernzone und Zentrumszone

Für Die Mitte ist es erfreulich, dass im Zonenplan dem Ortsbild und dem Gewerbe die nötige Beachtung geschenkt und die Beibehaltung des Charakters der drei Dörfer gestärkt wird. Die Mitte ist zuversichtlich, dass mit den neuen Regelungen der Bezirk für Bewohnerinnen und Bewohner, Gewerbe und Besuchende interessant bleibt.

Wohnzonen

Generell darf gesagt werden, dass Die Mitte Bezirk Küssnacht eine stärkere Verdichtung befürworten würde. Insbesondere in den Gebieten Kehlmat, Giessenweg, Spitzebnet, Boden, Ginsterweg, Jaistweg und Talstrasse wäre eine höhere Verdichtung angebracht. Eine stärkere Ausnutzung, verbunden mit einem cleveren Mobilitätskonzept würde hier Chancen bieten, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuhalten.

Im Baureglement wird eine haushälterische Nutzung des Bodens gefordert. Man darf sich deshalb fragen, ob Zonen mit Ausnutzungsziffern von 0.20, 0.30, 0.40 oder auch 0.55 diesem Umstand genügen. Für Die Mitte ist klar, dass wir in den Wohnzonen stärker nach innen verdichten und die Erholungsräume am See und in der nahen Kulturlandschaft stärken müssen.

Fänn

Neu wird das Fänn der «Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn (GEF)» zugeteilt. Im Zonenplan wird diese in die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV eingeteilt, jedoch im Baureglement werden nur noch Gewerbe der ES III zugelassen. Hier besteht aus unserer Sicht eine Diskrepanz. Zudem ist es für Die Mitte fraglich, ob mit der neuen Bestimmung 3.A6 zur GEF das Gewerbe nicht zu stark eingeschränkt wird. Die Mitte findet es wichtig, dass auch im Fänn in die Höhe gebaut wird und mindestens mehrstöckige Gewerbebetriebe realisiert werden. Das Baureglement soll im Fänn weniger die Nutzung regeln, sondern stärker eine verdichtete und mehrgeschossige Bauweise fördern.

3.B1 Gebäudedimensionen für die Regelbauweise

Die Grünflächenziffer in dieser Form wird klar abgelehnt. Aus unserer Sicht steht diese Ziffer einerseits im Widerspruch zur verdichteten Bauweise, andererseits ist darauf zu achten, dass qualitativ hochwertige Grünflächen geschaffen werden, welche auch ihren Beitrag an den sommerlichen Wärmeschutz der Gebäude und Umgebung leisten. So erfüllen Bäume oder Hecken einen viel höheren Beitrag zur Biodiversität und Beschattung als banale Grünflächen. Auch Bepflanzungen an der Fassade bei mehrstöckigen Gebäuden oder begrünte Balkonflächen bei Treppenhäusern sind genauso wichtig. Die Mitte Bezirk Küssnacht ist sich sehr wohl bewusst, dass Grünflächen für die Wohnqualität wichtig sind. Diesen Anspruch jedoch mit einer starren Ziffer abzugelten, greift deutlich zu kurz.

Ergänzende Bauzonenvorschriften

3.C2: Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer gemäss 3.C2 wird unterstützt.

3.C3: Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums gemäss 3.C3 wird unterstützt. Nach unserer Ansicht müssten die Zuschläge gewährt werden, auch ohne zusätzliche Parkfelder zu schaffen. Insbesondere wenn man bedenkt, dass die vorgesehenen Zonen in der Regel gut erschlossen sind und öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Reichweite von der öffentlichen Hand geschaffen werden könnten.

3.C6: Der Perimeter für Hochhäuser steht wie ein Exot in der Landschaft. Im vorliegenden Richtplanentwurf wurde peinlichst darauf geachtet, dass die Gebäudehöhe und Ausnutzung von aussen nach innen ansteigt. Nun macht man am Dorfrand eine Zone für Bauten mit mehr als 30m Gebäudehöhe. Die Mitte begrüsst zwar solch eine bodenschonende Bauweise, fragt sich aber zugleich, ob dies nicht auch zum unschönen Blickfang für Küssnacht werden könnte. Für uns unbestritten, ist beim Bau von Hochhäusern, dass gebührend Wert auf Gestaltung und Eingliederung in die Landschaft gelegt wird.

4.8 Bei der ökologischen Ausgestaltung ist die Neuanpflanzung von invasiven und potenziell invasiven Neophyten, sofern nicht andere gesetzliche Grundlagen bestehen, zu verbieten.

Richtplan Fusswege

Dieser wird positiv zur Kenntnis genommen.

Richtplan Strassen

Insbesondere die geplante Verdichtung des ÖV-Angebots wird positiv zur Kenntnis genommen. Ungeachtet von diesem Richtplan fordert Die Mitte den Bezirksrat aber auf, die Buserschliessung von Merlischachen zu forcieren und gleichzeitig weitere Haltestellen entlang der Luzernerstrasse bis nach Küssnacht zu realisieren. Das ÖV-Angebot von Merlischachen steht in einer krassen Diskrepanz zu Immensee und Küssnacht. Auch ein Blick über die Bezirksgrenze hinaus zeigt: Es gibt kaum ein Dorf in der

ganzen Zentralschweiz mit einer derart schlechten ÖV-Anbindung. Hier herrscht umgehender Handlungsbedarf.

Richtplan Velorouten

Dieser wird grundsätzlich positiv zur Kenntnis genommen. Einzig die Mountainbikerouten an der Rigilehne wirken ideenlos. Dieses Gebiet hätte diesbezüglich Entwicklungspotential. Mountainbikefahrer müssen sich die Fahrbahn immer entweder mit dem motorisierten Verkehr oder dann mit Wanderern teilen. Deshalb wäre mindestens die Idee einer Abfahrt nur für Mountainbikes in den Richtplan zu integrieren. Im Bereich der Allmig fehlt im Richtplan Verkehr die offizielle Veloroute Nr. 38.

Wir bedanken uns für Ihre Kenntnisnahme und für die wohlwollende Aufnahme. Wir erlauben uns abschliessend die Bemerkung, dass die gesetzte Frist zur Mitwirkung äusserst kurz war. Dies vor allem im Wissen darum, dass die Ortsparteien im Miliz-System arbeiten.

Freundliche Grüsse
Vorstand
Die Mitte Bezirk Küssnacht

Bei Fragen:

Mathias Bachmann, Präsident Die Mitte Bezirk Küssnacht, Husmattweg 31,
6402 Merlischachen, 079 430 52 39, mathias.bachmann@outlook.com
Christian Schuler, Vize-Präsident Die Mitte Bezirk Küssnacht, Hinter-Bürgenstock 3,
6403 Küssnacht, 079 355 75 17, schulerchrigel@bluemail.ch