

Gesamtzonenplanänderung: Auswirkungen des Verwaltungsgerichtsentscheides

Grundeigentümer hoffen auf schnelles Handeln

Vor mehr als drei Wochen hat das Verwaltungsgericht die Stimmrechtsbeschwerden gegen die erneute Abstimmung zur Gesamtzonenplanrevision gutgeheissen. Der FS hat sich bei einigen Grundeigentümern und Bauherren im Dorfkern umgehört, wie es nun weitergeht.

Von Olivia Bryner

Im ganzen Abstimmungswirrwarr der letzten Monate kam eine Gegend besonders unter Beschuss: die Neubauten im Lindenland und Lindenweg. Gerüchte liessen verlauten, dass dort bereits nach dem neuen Zonenplan gebaut wurde. André Guntern, Abteilungsleiter Planung, Umwelt und Verkehr des Bezirks Küssnacht erklärt dem FS gegenüber, dass nur bewilligt wurde, was nach dem geltenden Recht gültig ist: «Es wurden zwar Nebenräume bewilligt, diese dürfen aber nicht als Wohnungen genutzt werden.» Diese Räume dürfen nun nicht ausgebaut werden, bis der Zonenplan oder das Baureglement dies erlauben. So zum Beispiel bei der Liegenschaft am Lindenweg 2. «Im Wissen, dass ein Vollausbau des Hauses von der Bewilligung des neuen Zonenplanes abhängig ist, haben wir zwei Varianten geplant. Einerseits der erwähnte Vollausbau und andererseits eine Version, welche eine gedeckte Dachterrasse anstelle der Attikawohnung und Kellerräume anstelle der Gartenwohnung vorsieht», so Beat Wiss, ausführender Architekt. «Eingegeben und bewilligt wurde der erwähnte Keller und die Dachterrasse, welche nach Zustimmung des Stimmbürgers zum neuen Gesamtzonenplan zu Wohnungen umgebaut werden können und sollen. Während das Erdgeschoss wie eingegeben als Keller genutzt wird, sind bei der

Dachterrasse zur Zeit noch Abklärungen im Gange, ob es aus energetischer Sicht sinnvoller wäre, diese zur Gänze zu schliessen und zu versiegeln. Eine erste Voranfrage wurde diesbezüglich beim Bezirk bereits gemacht», erklärt Wiss. Ein definitiver Entscheid sei aber noch nicht getroffen. Wiss betont aber: «Es wurde nie etwas gebaut, vom dem die Bewilligungsbehörde keine Kenntnis hatte resp. von ihr nicht bewilligt worden war. Jeder Handgriff war zu 100 Prozent legal.»

3½-Zimmer-Wohnung wird nicht realisiert

Auch Niklaus Tresch, der ein Gebäude am Lindenweg 1 bauen liess, erklärt dem FS, dass er grundsätzlich nach den bewilligten Plänen und anhand von den geforderten Auflagen in der Baubewilligung gebaut habe: Eine allfällige Einzonzung und der damit zusammenhängende Kauf des Landstreifens der SBB nördlich unserer Parzelle hätte eine direkte, positive Auswirkung auf die Bruttogeschossflächenberechnung unseres Mehrfamilienhauses gehabt.» So wäre es möglich gewesen, die eingegebenen Kellerräumlichkeiten im Untergeschoss in eine 3½-Zimmer-Einliegerwohnung umzubauen: «Damit dies später jederzeit möglich ist, und man sich keine Möglichkeiten verbauen wollte, sind während der Bauzeit bereits einige unwesentliche Abänderungen im Untergeschoss gegenüber der Baueingabe vorgenommen worden.»

Diese Abänderungen wurden am 25. September beim Bauamt als Bauänderungsgesuch eingereicht. Tresch erklärt: «Selbstverständlich haben auch wir mit einem positiven Verlauf der Zonenplanrevision gerechnet. Ansonsten wären ja unsere Bestrebungen bei der SBB als Landverkäuferin auch nicht so konkret und speditiv vorgenommen worden. Nun gilt es, zusammen mit dem Bauamt an unserem Objekt zu erörtern, wie das weitere Vorgehen betreffend den bereits vorgenommenen Änderungen

an unserem Untergeschoss sein soll. Aber wie gesagt, da wir bereits ein verbindliches Bauänderungsgesuch mit den Einverständnissen der jeweiligen nachbarlichen Grundeigentümer eingegeben haben, sind wir guter Dinge, dass wir zusammen mit der Baubehörde eine für alle Parteien einvernehmliche Zwischenlösung finden werden. Im Gegenzug dazu sind wir uns auch bewusst, dass die geplante 3½-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss bis auf Weiteres nicht realisiert werden kann.»

Nachfrage gross

Keine Probleme mit der Ausnützung sieht Ruedy Gehrig von der Firma Gewal Immobilien-Treuhand AG, welche die beiden Liegenschaften Bella Vista und Residence Seeblick

«Schade, dass nun in Küssnacht ein unfertiges Projekt steht und schade auch für Küssnacht, dass 18 Wohnungen im Zentrum von Küssnacht nicht zur Verfügung stehen.»

Walter Baumann, Leiter Bau/Immobilien der Genossenschaft Migros Luzern

am Lindenweg betreut. Im Haus Residence Seeblick am Lindenweg 1 wurden total 13 Wohnungen realisiert. Im Haus BellaVista am Lindenweg 3 sind sechs Wohnungen gebaut worden: «Für uns galt immer nur der Auftrag, diese Anzahl Wohnungen zu realisieren. Dabei wurde so gebaut, dass von der Ausnützung her sogar noch etwas übrig bleibt.» Letzte Woche fanden für die beiden

Objekte bereits erste Besichtigungen statt, die laut Gehrig sehr gut liefen: «Bereits sieben Wohnungen konnten verkauft werden. Die Nachfrage steigt.» André Guntern vom Bauamt versichert dem FS, dass die Gebäude im Lindenland und am Lindenweg auch weiterhin vom Bauamt kontrolliert werden: «Wir behalten die Bauten im Auge. Stellen wir fest, dass weitere bauliche Massnahmen ohne Bewilligung gemacht wurden, müssen Rückbaumassnahmen vorgenommen werden.»

Keine Wohnungen bei Migros

Während die einen sich mit Gerüchten herumschlagen müssen, sie hätten zu viel gebaut, hoffen andere auf möglichst schnelles Handeln des Bezirksrates für eine Wiederaufnahme des Verfahrens. So etwa die Genossenschaft Migros Luzern: «Zurzeit ist es uns aus bekannten Gründen nicht möglich, die geplanten Wohnungen zu realisieren. Wir müssen deshalb wohl oder übel auf die nächste Abstimmung warten. Ob es dann um den Gesamtzonenplan geht oder nur Teile daraus, und wann das der Fall sein wird, wissen wir ja heute noch nicht», findet Walter Baumann, Leiter Bau/Immobilien der Genossenschaft Migros Luzern. Für die geplanten 18 Mietwohnungen beim Rigimart seien bereits viele Anfragen eingegangen: «Diese Interessenten müssen wir nun leider alle vertrösten. Schade, dass nun ein unfertiges Projekt in Küssnacht steht und schade auch für Küssnacht, dass 18 Wohnungen im Zentrum von Küssnacht nicht zur Verfügung stehen.» Auf die Wiedereröffnung der Migros Küssnacht habe die verpasste Gesamtzonenplanänderung jedoch keinen Einfluss: «Der Migros-Supermarkt und die Partnergeschäfte werden wie vorgesehen am 1. Dezember öffnen. Aufgrund der Abhängigkeiten mit der Zonenplanrevision wird die Baustelle aber auf diesen Zeitpunkt hin nicht ganz beendet sein – konkret die Fassade und Umgebungsarbeiten» so Baumann.

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Davon werden unter anderem nicht angerechnet zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz-, Kohlen- und Tankräume. Ebenfalls zum Abzug gebracht werden unter anderem Wintergärten, verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen sowie überdeckte, offene Dachterrassen.

Quelle:
Baureglement Küssnacht

Parkhaus auf Eis gelegt

Die Grundeigentümer im Oberdorf haben sich laut Benno Barmettler über das weitere Verfahren noch nicht abgesprochen: «So wie es aussieht, werden wir noch nichts unternehmen, bis der Bezirksrat reagiert.» Dieser müsse vor allem das Baureglement ändern und das verdichtete Bauen möglichst schnell forcieren. «Dies wird vermutlich in den nächsten ein bis drei Jahren möglich werden, denn das verdichtete Bauen ist ja Bestandteil der Landschaftsschutzinitiative und bedingt keine Neueinzonzung», glaubt Barmettler. Weitere Varianten möchte er nicht einfach so preisgeben: «Man wird ja sehen, ob sich bei uns etwas bewegt. Was das Parkhaus angeht, ist alles – wie die Zonenplanrevision – auf Eis gelegt.»

Interview mit dem Präsidenten der Küssnachter Ortsbildkommission

«Sorgfältiges Verdichten ist eine Herausforderung»

Bereits bebaute Landflächen optimaler nutzen, dabei aber Kollateralschäden verhindern: Mit dieser heiklen Aufgabe sieht sich der Präsident der Küssnachter Ortsbildkommission (OBK) konfrontiert. Der Freier Schweizer hat mit dem Architekten Bruno Eggenschwiler gesprochen.

Interview von Fabian Duss

Herr Eggenschwiler, heisst verdichtetes Bauen im Küssnachter Dorfkern für die Anwohner: weniger Sonnenlicht und weniger Frei- und Grünflächen?

Bruno Eggenschwiler: Nein. Verdichtetes Bauen in den Dorfkernen hat das Ziel, dass an zentralen, gut erschlossenen Lagen sorgfältig mit Bauland umgegangen wird. Siedlungsverdichtung soll nicht zu einem Verlust an Freiflächen führen, sondern vermehrt wieder den Fokus auf die Qualität der Aussenräume in dichteren Siedlungsgebieten richten. Mit der baulichen Verdichtung sollen bereits bebaute Landflächen besser genutzt und räumliche Beziehungen zugunsten einer besseren Lebensqualität entwickelt



Bruno Eggenschwiler: «Sorgfältiges Verdichten ist eine Chance zur Belebung unserer Dorfkerne.»

Foto: Olivia Bryner

werden. Je dichter gebaut wird, desto wichtiger werden qualitativ wertvolle Aussenräume. Die öffentliche Hand muss diese Qualität zugunsten der Allgemeinheit von den bauwilligen Grundeigentümern und Investoren einfordern.

Gemessen an der Bevölkerungszahl ist Küssnacht eine Stadt. Wird ein dichter gebautes Küssnacht auch dem Erscheinungsbild einer Stadt näher kommen?

Nein. Alle Siedlungsgebiete im Bezirk Küssnacht haben *dörflichen* Charakter

mit vereinzelt städtischen Zügen entlang der wichtigsten Strassen. Dies wird auch in den kommenden Jahrzehnten so bleiben, da die beabsichtigte Verdichtung insgesamt ziemlich zurückhaltend ist. Ob sich ein Ort als Stadt versteht ist weniger von der Dichte, als vielmehr von der Geschichte, einer gelebten dörflichen oder städtischen Traditionen und vom eigenen Selbstverständnis abhängig.

Bedeutet eine bessere Ausnutzung der Siedlungsfläche überspitzt und im Volksmund formuliert: noch mehr sogenannte moderne Architektur, graue Wohnwürfel und Hasenställe oder lässt es sich auch auf traditionelle Weise verdichtet bauen?

Was meinen Sie mit traditionell? Ein Holzhaus mit 1,80 m hohen Räumen, einem offenen Kamin im einzigen beheizten Zimmer, darüber einem Kupferkessel als Küche, Morgentoilette am Dorfbrunnen und Abort im Hof? Zeitgenössische Bedürfnisse sowie gesetzliche und immer häufiger energetische Anforderungen erfordern eine entsprechende Architektur für die Gegenwart. Gestaltung ist indes immer häufiger von Trends und immer weniger vom technisch Sinnvollen geprägt.

Wird es eng, weil wir immer mehr Wohnfläche beanspruchen?

Fakt ist, dass in der Schweiz der Flächenverbrauch pro Person laufend massiv zunimmt und die Bedürfnisse nach einem individuellen, persönlich geprägten Umfeld in der Gestaltung von Architektur ablesbar werden. Die Partikularinteressen breiter Teile unserer Bevölkerung erhalten gegenüber den Interessen der Allgemeinheit ein immer stärkeres Gewicht. Der Anteil Single- und Zweipersonenhaushalte mit einem grossen, individuellen Flächenverbrauch hat enorm zugenommen.

Wie gross ist die Herausforderung, welche innere Siedlungsverdichtung an die Ortsbildkommission stellt?

Bauen ist immer eine Herausforderung – ob *verdichtet* oder nicht. Ein Dorfbild verändert sich laufend. Jede Generation und jedes Zeitalter hinterlässt Spuren. Sorgfältiges Verdichten ist sehr nachhaltig und eine grosse Chance zur positiven Veränderung und vor allem Belebung unserer Dorfkerne. Die OBK muss immer wieder ungünstige Planungen in eine gute Richtung lenken. Es liegt an der Bevölkerung, die Behörden bei deren Arbeit zugunsten der Durchsetzung öffentlicher Interessen zu unterstützen und sich nicht zugunsten von Partikularinteressen missbrauchen zu lassen.