

## Ortsplanungsrevision

## SP und Unabhängige fordern Rückzug

Der Bezirk wachse ohnehin schon zu schnell, finden SP und Unabhängige. Sie verlangen vom Bezirksrat, auf die Teilrevision der Nutzungsplanung zu verzichten. Diese sei überflüssig.

Von Fabian Duss

Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist in vollem Gang. Soeben ging die öffentliche Mitwirkung zu Ende. CVP, FDP und GLP verzichteten auf Eingaben. Begründung: Sie hätten sich bereits während der Ausarbeitung im Rahmen der Ortsplanungs- und Verkehrskommission intensiv eingebracht. Während die SVP in einer Eingabe Detailkritik übt (siehe Kasten), markiert der Vorstand der SP und Unabhängigen Fundamentalopposition. Er fordert den Abbruch der Teilrevision und attackiert die Pläne des Bezirksrats scharf und grundsätzlich, derweil einzelne Parteimitglieder in separaten Eingaben einzelne Punkte der Vorlage kritisch sezieren.

## Reserven reichen aus

Den Sozialdemokraten geht es zu schnell: Sie erinnern daran, dass die Bevölkerung des Bezirks Küssnacht zwischen 1980 und 2012 30% stärker gewachsen ist als jene der Schweiz. Überdies verfüge der Bezirk bis 2020 über genügend Wachstumsreserven, was die aktuelle Teilzonenplanrevision überflüssig mache. Heute zählt der Bezirk rund 12 500 Einwohner. Aufgrund des rechtskräftigen Zonenplans und dem gültigen Baureglement bestehen gemäss Angaben des Bezirks in bislang unüberbauten Bauzonen noch Reserven für weitere 2070 Einwohner. Dass der Bezirksrat nun mittels der Teilrevision



Küssnacht, schreiben SP und Unabhängige, gleiche von oben betrachtet «einer willkürlichen Siedlungsentwicklung». Foto: fab

Wohnraum für weitere 550 Personen ermöglichen möchte, finden SP und Unabhängige unsinnig. Die Sozialdemokraten fürchten, dass die erhöhte Einwohnerkapazität die im Rahmen der Südumfahrung geplanten flankierenden Massnahmen entwerten könnte: Mehr Einwohner führe bekanntlich zu mehr Verkehr, argumentieren sie. SP und Unabhängige betonen, dass sie keinesfalls gegen verdichtetes Bauen seien. «Erfahrungsgemäss», schreiben sie in ihrem Positionspapier, «schaffen die geplanten Aufzonungen nicht zusätzlichen Wohnraum, sondern vergrössern lediglich bestehende Wohnungen oder die neu erstellten Bauten werden als nichtbewohnte, nichtbe-

nutzte Geldanlagen missbraucht.» Verdichtetes Bauen dürfe nicht willkürlich geschehen und zum Flickwerk werden, Wohnungsleerstand im Luxussegment sei zu verhindern.

## Leitbild zur Siedlungsentwicklung

In den Augen von SP und Unabhängigen fehlt dem Bezirk eine klare Strategie. «Es macht den Anschein, dass der Bezirksrat die Bevölkerungsentwicklung dem Zufall überlassen will», schreiben sie in ihrer Eingabe. Die Sozialdemokraten fordern einen breiteren, von unabhängiger Seite fachlich begleiteten Dialog, der letztlich in ein Siedlungsentwicklungsleitbild mündet, welches die Entwicklung für die nächsten

20 Jahre aufzeigt, regelt und etappiert. Solche Leitbilder sind – abgesehen vom Kanton Schwyz – in Zentralschweizer Gemeinden weit verbreitet. Ziehe der Bezirk seine Teilzonenplanrevision nicht zurück, erwägen SP und Unabhängige eine Einzelinitiative, um ihre Forderung nach einem Siedlungsentwicklungsleitbild und einer sorgfältigen Raumplanung durchzusetzen.

Der Bezirk übt sich vorerst in Zurückhaltung. Bezirksrätin Carole Mayor will sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu den Eingaben äussern. Das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr müsse zuerst sämtliche Eingaben sichten und auswerten, richtet sie aus.

## Detailkritik der SVP – insbesondere am Bahnhofstreifen

fab. Die SVP stellt sich grundsätzlich hinter die Teilrevision der Nutzungsplanung, bemängelt in ihrer Eingabe an den Bezirk jedoch diverse Punkte. Zunächst einmal ist es ihr ein grosses Anliegen, dass das Baureglement klar und eindeutig verfasst ist und keinen Interpretationsspielraum zulässt. «Wir fordern klare, einheitliche Definitionen, welche messbar sind und für alle Bauwilligen die gleichen Bewertungskriterien beinhalten», schreibt die SVP in ihrer Eingabe. Pauschal fordert sie vom Bezirksrat eine Reduktion administrativer Hürden im Bewilligungsverfahren. Das Baureglement betreffend, stört sich die SVP zudem an folgenden beiden Punkten: Zum einen sollen sogenannte Abparzellierungen

künftig bewilligungspflichtig werden. Die SVP findet, die bisherige Meldepflicht reiche vollkommen. Ausserdem wehrt sich die Partei dagegen, dass die Zone Missionshaus Bethlehem aufgeweicht wird. In Zukunft sollen dort nämlich auch Bauten für das Gymnasium Immensee sowie weitere Nutzungen von öffentlichem Interesse erlaubt sein. Kritik bringt die SVP auch an einzelnen Punkten im Zonenplan an, zum Beispiel an der Aufhebung der Reservegebiete. Diese in die Landwirtschaftszone zu überführen, findet sie korrekt. Werde ein solches Gebiet aber – wie im Fall der Helgenstöck in Immensee – in eine Wohnzone überführt, handle es sich um eine Einzonung, was derzeit nicht zulässig sei.

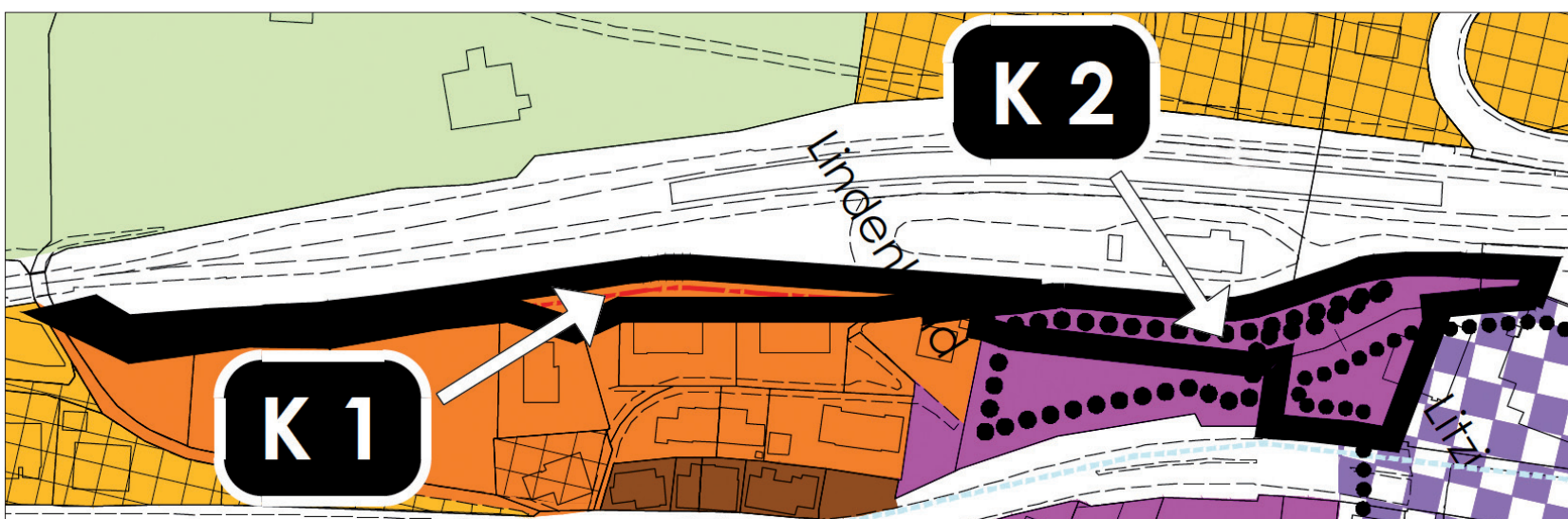
## Umzonung oder Einzonung?

Besondere Aufmerksamkeit schenken die SVP und Exponenten der SP und Unabhängigen dem Landstreifen unterhalb des Bahnhofs in Küssnacht. Die SVP wundert sich ob der sogenannten Umzonungen K1 und K2 (siehe Grafik). K1 liegt zurzeit vollständig, K2 teilweise im übrigen Gemeindegebiet. Dies sei keine Bauzone, moniert die SVP, weshalb es sich um Einzonungen handle, die mit dem neuen Raumplanungsrecht nicht vereinbar seien.

In die gleiche Kerbe schlagen Lukas Reinhard und Sibylle Dahinden, Vorstandsmitglieder der SP und Unabhängigen. Sie stellen fest, der Landstreifen diene nach der Einzonung einzig als Ausnützungstrans-

ferland, um «bereits erstellte Bauten zu legalisieren». Gemeint sind damit die Neubauten im Lindenland. Reinhard schreibt in seiner Eingabe an den Bezirk, das Land solle besser für künftige Projekte freigehalten werden, wie etwa einen allfälligen Ausbau des Park&Ride-Bereichs der SBB. Die SVP insistiert derweil auf Transparenz: Der Bürger verdiene eine klare Begründung für diese Einzonungen.

Sich auf einen Bundesgerichtsentscheid stützend erklärt der Bezirksrat in seinem Erläuterungsbericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung, die thematisierte Fläche gelte innerhalb des Siedlungsgebiets als Bauzone. Änderungen wie jene, die vorgeschlagen wird, seien daher als Umzonungen einzustufen.



Geht es nach den Plänen des Bezirksrats, werden die Gebiete K1 und K2 unterhalb des Bahnhofs in die Wohnzone W3 bzw. Zentrumszone I überführt. Grafik: zvg

## Nachgefragt

## «Wachstum muss planvoll erfolgen»

Die SP und Unabhängigen verlangen eine Drosselung des Wachstumstempos. Verknappt sich dadurch nicht das Wohnungsangebot und die Preise steigen, was wiederum nicht in Ihrem Interesse sein kann?

Sibylle Dahinden: Ich erwarte keine Verknappung. Wenn man ausschöpfen würde, was im Rahmen des derzeit gültigen Zonenplans möglich ist, könnte ja bereits heute einiges an Wohnungen gebaut werden. Am Ende hängt es dann davon ab, ob die jeweilige Bauherrschaft kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellt oder nicht.

Gemäss Ihrem Positionspapier wollen sie keinen Bauboom auslösen und Wohnungsleerstand provozieren. Die Nachfrage nach Wohnraum ist doch bereits heute gross, da droht doch kein Leerstand ...

Auch hier ist die Frage, in welcher Preisklasse die Wohnungen gebaut werden. In den letzten Jahren wurde vor allem im hochpreisigen Segment gebaut, wo es mittlerweile eine beträchtliche Zahl leerstehender Wohnungen gibt. Würde preisgünstiger gebaut, wären die Wohnungen auch vermietbar und entsprächen der Nachfrage. Jene, die bereits heute bauen könnten, warten zurzeit allerdings lieber auf noch bessere Bedingungen, um das Maximum auszuschöpfen.



Sibylle Dahinden  
Vorstandsmitglied  
SP und Unabhängige

Sie fordern einen breiten Dialog über die Art und Weise des Wachstums. Reichten Ihnen die Infoveranstaltungen, die Mitwirkung und die Mitarbeit in der Ortsplanungs- und Verkehrskommission denn nicht?

Nein. Es braucht einen breiten, von unabhängiger Seite begleiteten Dialog mittels einer anonymisierten Umfrage, damit alle mitreden können. Mit den Infoveranstaltungen wurde nur ein kleiner Teil der Bevölkerung erreicht. Viele Leute trauen sich an solchen Veranstaltungen aber nicht hinzustehen und ihre Meinung zu äussern. Auch gilt es, die Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes abzuwarten.

Ihre Partei kann sich vorstellen, mittels Einzelinitiative ein Siedlungsentwicklungsleitbild zu fordern. Ist für Sie auch eine Initiative wie Hochdorf wächst langsam denkbar, die das Bevölkerungswachstum fortan limitiert?

Wichtig ist uns ein Siedlungsentwicklungsleitbild, das alle relevanten Bereiche einbezieht. Wachstum muss – und genau das geschieht mit der Teilrevision nicht – etappiert und planvoll erfolgen. Einen eigentlichen Wachstumsdeckel lehne ich persönlich ab.

Interview von Fabian Duss