NUTZUNGSPLANUNG

Bezirk Küssnacht

Informationsveranstaltung vom 26. März 2024

SUTER
VON KÄNEL
WILD

TRAKTANDEN

1. Wo stehen wir?	Roman Schlömmer
2. Rahmenbedingungen	Michael Camenzind
3. Information über die wichtigsten Revisionsinhalte	Michael Camenzind
4. Wie geht es weiter?	Roman Schlömmer

1

Wo stehen wir?

Roman Schlömmer, Bezirksrat

WARUM EINE GESAMTREVISION?

Baureglement 2006

Bezirk Küssnacht

BAUREGLEMENT

vom 1. November 2006

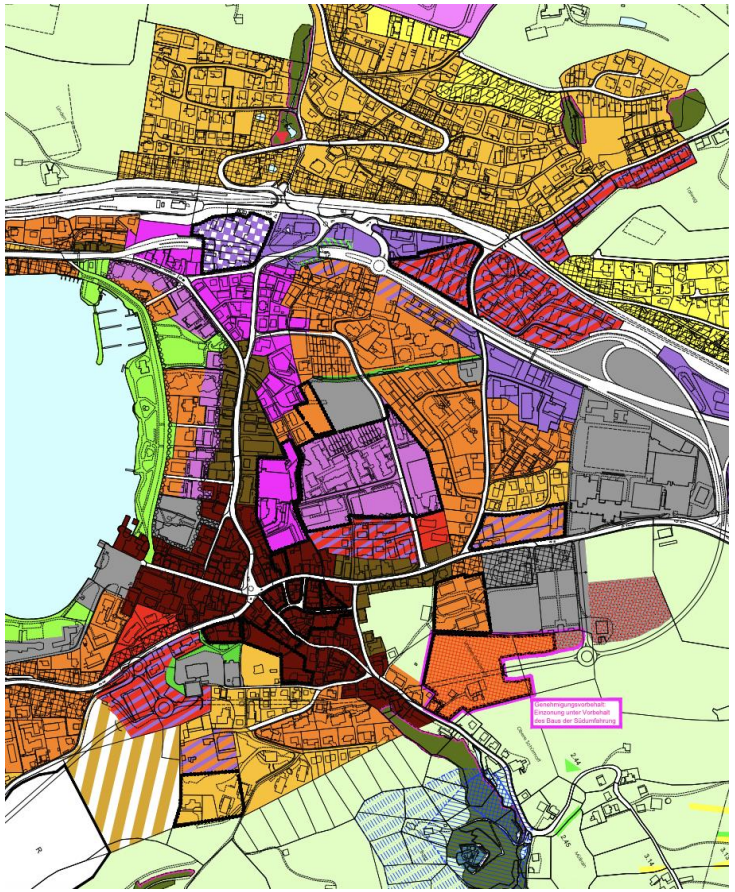
Die gedruckte Version kann ab Januar 2007 wie folgt bezogen werden:

Adresse: Ressort Planung, Umwelt und Verkehr, Seeplatz 2/3,
Postfach 176, 6403 Küssnacht am Rigi.

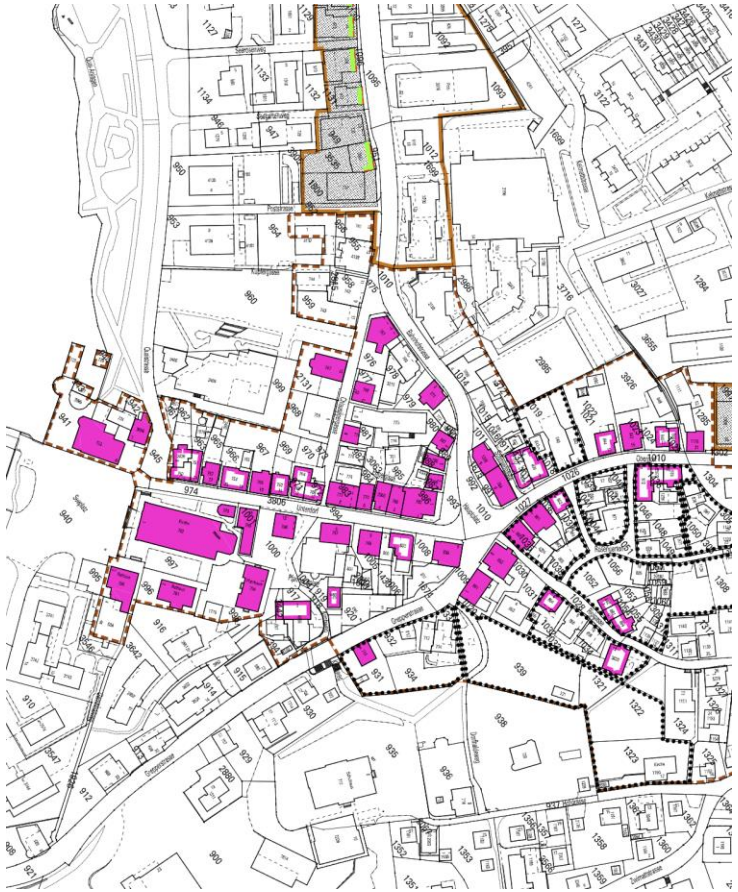
Tel. 041 / 854 02 30 E-Mail: m.dettling@kuessnacht.ch

- I -

Zonenplan 2003



Kernzonenpläne 1997



BAUTEILE DER NUTZUNGSPLANUNG

Gesamtrevision
Nutzungsplanung

Gewässerräume

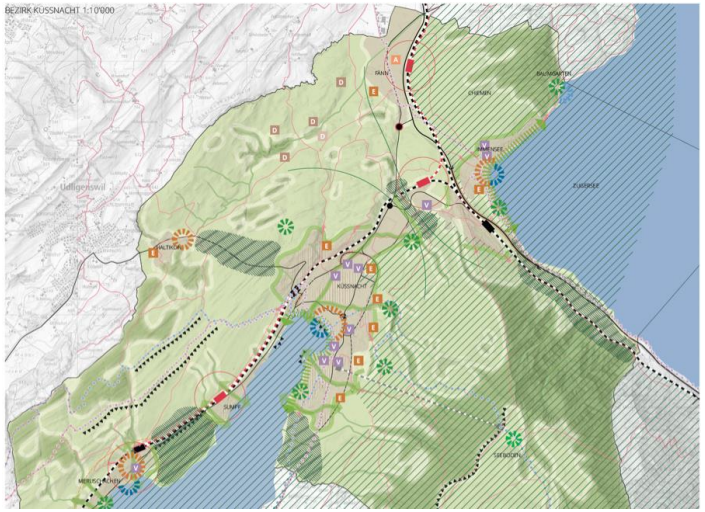
Zonenplan
«Landschaft»

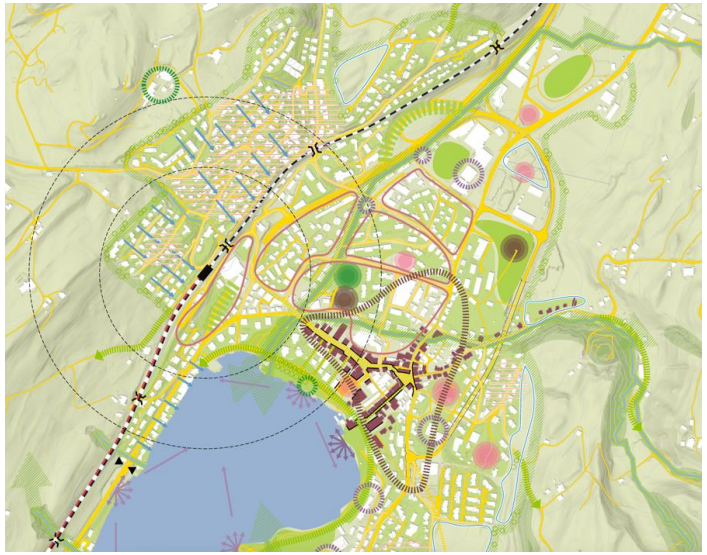
Chüelochtobel

BEGLEITGREMIUM

• Roman Schlömmer	Bezirksrat Planung / Umwelt / Verkehr
• Michael Camenzind	Suter • von Känel • Wild • AG
• Thomas Suter	Ortsplanungs- und Verkehrskommission / Architekt
• Urs Durrer	Küssnacht / Kantonaler Wirtschaftsförderer
• Marc Baggenstos	Merlischachen / Bauingenieur
• Jimena Peña Broischer	Merlischachen / Architektin
• Markus Kälin	Immensee
• Andreas Keiser	Raumplaner
• Ueli Rüesch	Abteilungsleiter Planung / Umwelt / Verkehr
• Mark Bähler	Projektleiter Raumplanung
• Sibylle Betschart	Leiterin Baubewilligungen

1. SCHRITT: RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT





1. **Die landschaftlichen Qualitäten bewahren**
   Die Raumentwicklung berücksichtigt die landschaftlichen Qualitäten, die durch die beiden Seebuchten, die Topografie und die Rigi bestimmt werden.
   Dem Übergang von der Siedlung zur Landschaft gilt ein besonderes Augenmerk.

2. **Qualität vor Quantität stellen**
   Die bauliche Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.
   Die Ressource Boden wird haushälterisch genutzt. Insbesondere an gut erschlossenen Lagen ist eine bauliche Verdichtung anzustreben. Hier entstehen neuer Wohnraum und Arbeitsplätze sowie attraktive Freiräume. Der Bezirksrat setzt sich dafür ein, dass an geeigneten Lagen preisgünstiger Wohnraum entsteht sowie in Zentrumsnähe altersgerechte Wohnformen entstehen.
   Dabei wird eine gemässigtes Bevölkerungswachstum gemäss den Vorgaben im kantonalen Richtplan angestrebt.

3. **In den Orten unter Wahrung der Identität differenziert weiterbauen**
   Küssnacht, Immensee und Merlischachen werden differenziert nach ihrer Funktion, Lage und baulichen Struktur weiterentwickelt, wobei den Identitäten und Besonderheiten der Quartiere Rechnung getragen wird.
   Die Ortschaften werden für alle Verkehrsarten untereinander und nach aussen gut vernetzt und optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Insbesondere in Merlischachen und im Orteil Sumpf wird eine bessere ÖV-Erschliessung geprüft.

4. **Grün- und Freiräume schaffen und erhalten**
   Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen ist zu erhalten und zu ergänzen.
   Die Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Anziehungspunkte ist insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr zu optimieren.

5. **Öffentlichen Raum aufwerten**
   Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird eine hohe Bedeutung beigemessen.
   Die Siedlungsdurchgrünung ist zu erhalten und zu fördern.
   Es wird ein sicheres Fuss- und Velonetz gewährleistet.

2. SCHRITT: ZONENPLANKONZEPT

Konzept zur Revision des Zonenplans und des Baureglements

Bezirk Küssnacht

Stossrichtung für den gesamten Bezirk:

Gemäss den generellen Zielsetzungen im Räumlichen Entwicklungskonzept soll der neue Zonenplan eine massvolle Entwicklung ermöglichen.

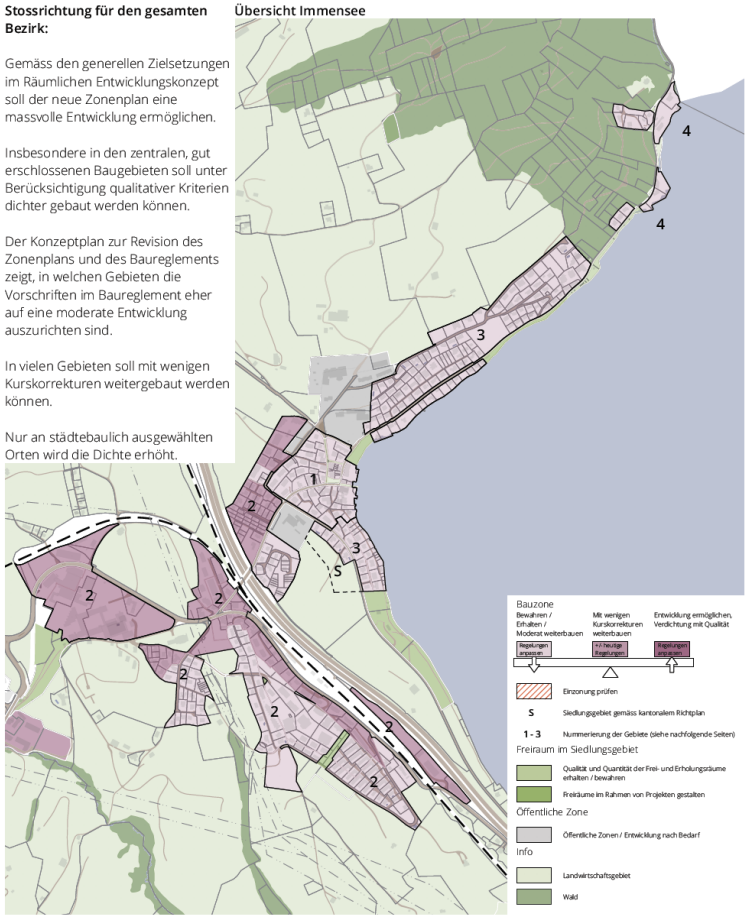
Insbesondere in den zentralen, gut erschlossenen Baugebieten soll unter Berücksichtigung qualitativer Kriterien dichter gebaut werden können.

Der Konzeptplan zur Revision des Zonenplans und des Baureglements zeigt, in welchen Gebieten die Vorschriften im Baureglement eher auf eine moderate Entwicklung auszurichten sind.

In vielen Gebieten soll mit wenigen Kurskorrekturen weitergebaut werden können.

Nur an städtebaulich ausgewählten Orten wird die Dichte erhöht.

Übersicht Immensee



* schwarze Linie = Gebietsabgrenzung, siehe nachfolgende Seiten
** weisse Linien = rechtskräftige Zonengrenzen

Immensee: Gebiet 1, Kernzone

Bezirk Küssnacht

Charakteristik
Im historischen Dorfkern von Immensee dominieren zahlreiche mti Holz konstruierte Gebäude das Ortsbild. Östlich grenzt der Dorfkern mit der Hafenanlage direkt an den Zugersee. Der Dorfkern grenzt an den Perimeter des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) des Zugersees. Die Seebucht ist dementsprechend von hohem landschaftlichem Wert.

Ziele gemäss REK
- Historisch gewachsene Kernzonenstruktur erhalten.
- Neubauten gut in das bestehende Ortsbild einfügen.

Orthofoto

Entwurf Zonenplan

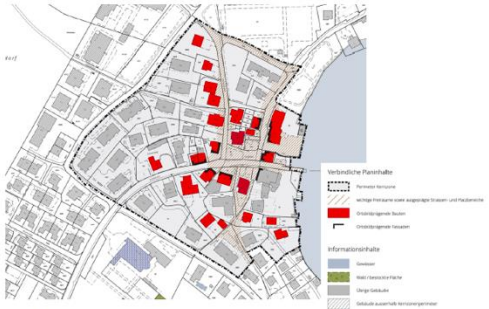
Stossrichtung (Kernzonen- und Zonenplan)
- Kernzonen vereinheitlichen (nur noch ein Kernzonentyp).
- Volumenschutz für ortsbildprägende Bauten sicherstellen.
- Ortsbildprägende Fassaden sichern.
- Wichtige Freiräume und ausgeprägte Strassen- und Platzbereiche erhalten und aufwerten.
- Prüfung Beibehalt Schrägdachpflicht
- Zeitgemässe Neubauten ermöglichen (Architektur).

Stossrichtung Baureglement:
- Verzicht auf Ausnützungsziffer für Neubauten.

- 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss

- Fassadenhöhe: 10.5m

- Gesamthöhe: 15.0m



Immensee: Gebiet 2, Hanglagen

Bezirk Küssnacht

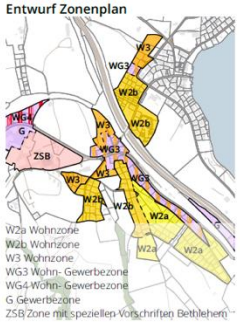
Charakteristik
Das Gebiet wird durch die Topografie am Fusse der Rigi bestimmt. Die Autobahn trennt das Siedlungsgebiet in einen hang- und einen seeseitigen Ortsteil. Die Neuüberbauung Martinsweid tritt in Bezug auf die Volumetrie und Geschosszahl markant am Hang sichtbar werden.

Ziele gemäss REK
- Siedlungsbegrünung fördern.

Orthofoto

Stossrichtung Zonenplan
- An heutiger Zonierung grundsätzlich festhalten.
- Nördlich der Artherstrasse Gewerbezone G in gemischter Zone umzonen.
- Gestaltungsplanpflicht und bestehende Gestaltungspläne überprüfen und gegebenenfalls aufheben (sep. Verfahren).
- Bereinigung der Zonengrenze zwischen der Gewerbezone und der Zone Missionshaus Betlehem.

Entwurf Zonenplan



Stossrichtung Baureglement:
- Grünflächenziffer 40% bis 50%

- Erhöhung Grenzabstände prüfen (5m seitlich / 7m seeseitig).

- Bauweise W2a:
  AZ 0.4
  2 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 7.5m
  Gesamthöhe 11m
  Untergeschosse dürfen nur soweit freigelegt werden, wie die zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.

- Bauweise W2b:
  AZ 0.55
  2 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 7.5m
  Gesamthöhe 11m
  Untergeschosse dürfen nur soweit freigelegt werden, wie die zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.

- Bauweise W3 und WG3:
  AZ 0.7
  3 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 10m
  Gesamthöhe 13.5m

- Bauweise WG4:
  AZ 1.0
  4 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 13m
  Gesamthöhe 16.5m

- Bauweise G:
  Grünflächenziffer 20%
  Gesamthöhe 16m
  (4 Geschosse à 4m)

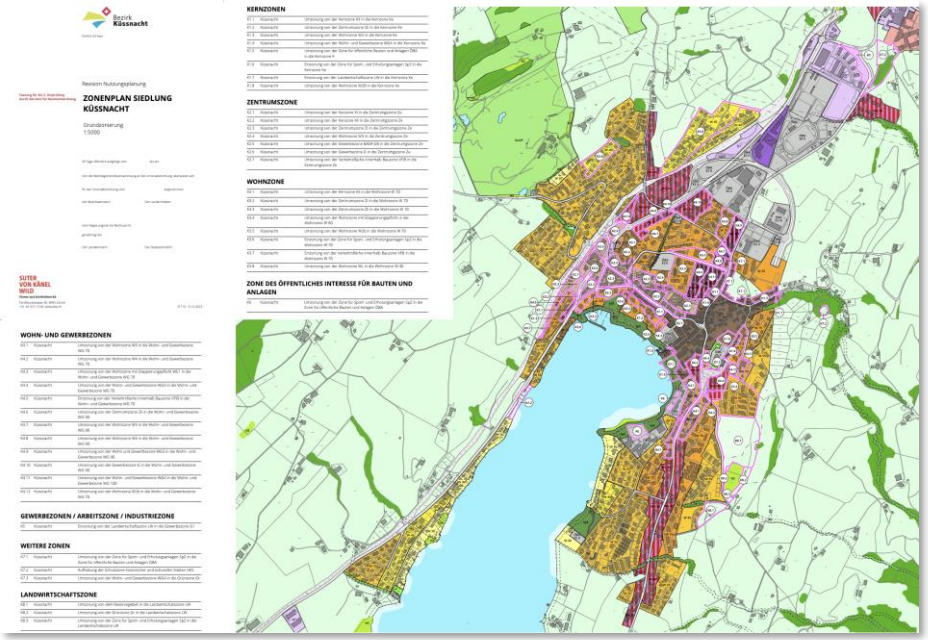
- Bauweise ZSB:
  Spezialregelung in Zusammenhang mit dem Missionshaus unter Berücksichtigung der landschaftlichen, topografischen und städtebaulichen Lage.

ANREGUNGEN ZUM KONZEPT

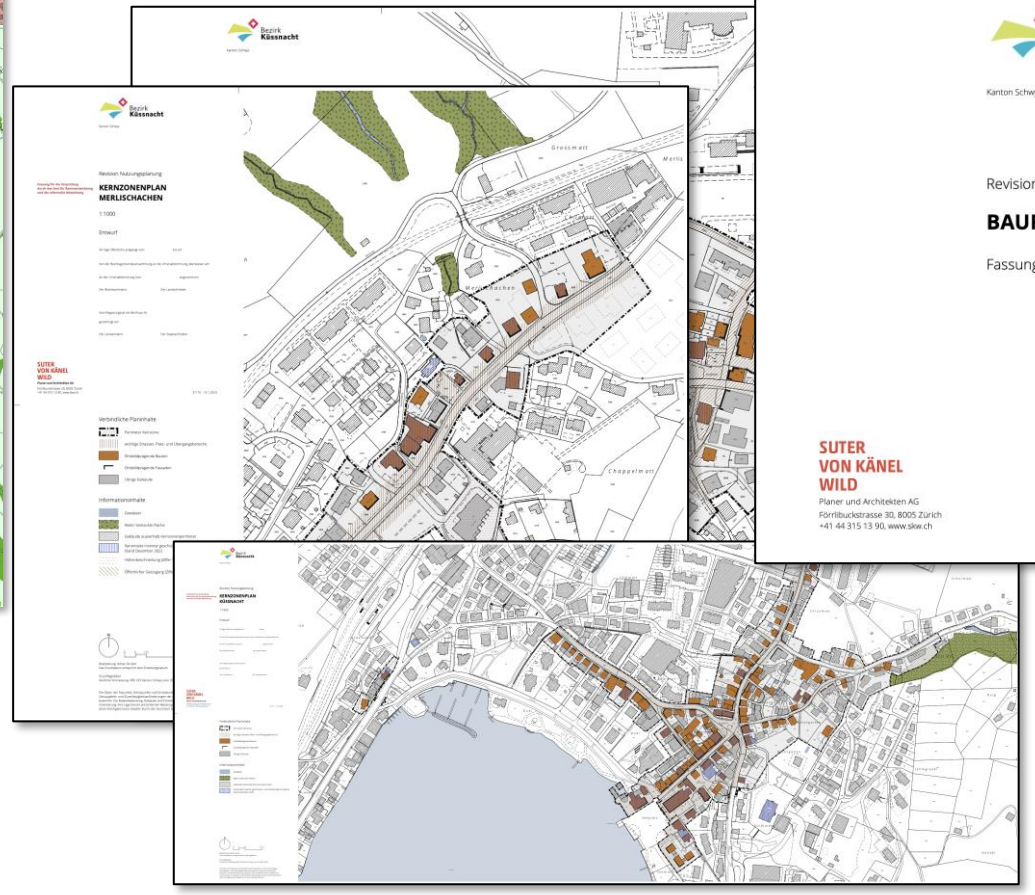
Anliegen zum Zonenplankonzept und zum kommunalen Richtplan "Verkehr": Auswertung und Umsetzung				
Thema	**Ort**	**Antrag**		**Auswertung: Umsetzung oder Nicht-Berücksichtigung**
A Allgemeines				
Allgemein	Alle	Mitarbeit beim BauR mittels Workshops		Beim Entwurf des BauR wird ebenfalls eine Mitwirkung stattfinden
Baugesuche	Alle	Expertengremium anstatt Ortsbildkommission		Wird berücksichtigt
Verfahren	Alle	Entwurf BauR und Zonenplan gleichzeitig auflegen		Beim Entwurf BauR wird ebenfalls eine Mitwirkung stattfinden. Die öffentliche Auflage gleichzeitig sein.
Verfahren	Alle	Vernehmlassung zum BauR durchführen		Beim Entwurf BauR wird ebenfalls eine Mitwirkung (Vernehmlassung) stattfinden
Mehrwertabgabe	Alle	Bei Zonen-Aufklassierungen keine Erhebung der Mehrwertabgabe		Wird geprüft: Politische Diskussion zur Mehrwertabgabe ist pendent.
Mehrwertabgabe	Alle	Bei Zonen-Aufklassierungen keine Erhebung der Mehrwertabgabe		Wird geprüft: Politische Diskussion zur Mehrwertabgabe ist pendent.
Zonenplan	Alle	Partizipation für Jugendliche sicherstellen		Kann nicht berücksichtigt werden. Spezielles Mitwirkungsformat für Jugendliche ist rechtlich nicht möglich.
Allgemein	Alle	Siedlungsbauliche Analyse als Arbeitsgrundlage für Gesamtrevision notwendig		Umfassendes Entwicklungskonzept (REK) wurde bereits erarbeitet (2020)
Allgemein	Alle	Vollzugshilfen für Bauprojekte im BauR		Themenspezifische Vollzugshilfen möglich (nach Abschluss der Gesamtrevision)
Allgemein	Alle	Fachgremium einsetzen, welches bei Bauten in der Kern- und Zentrumszone beigezogen wird		Fachexperte/-in ist vorgesehen
Ökologie	Alle	Bei Bauvorhaben in landschaftlich exponierten Lagen zwingend qualitätssichernde Verfahren vorsehen		Regelung wird im BauR geprüft: Vollzugshilfe "Bauen in der Landschaft" (ARE Kanton SZ) kann angewendet werden.
Koordination	Alle	Horizontale und vertikale Koordination im BauR verankern		Wird nicht berücksichtigt: Das Baugesuchsverfahren und das Gestaltungsplanverfahren sind im PBG abschliessend geregelt und können nach der Gesamtrevision bei Bedarf mit Merkblättern ("Leitfaden") ergänzt werden.
Öffentlicher Raum	Alle	Gestaltung öffentlicher Aussenraum mit hoher Attraktivität sicherstellen		Umsetzungen erfolgen projektspezifisch
Allgemein	Alle	Die Entwürfe sind zu allgemein formuliert		Kann nicht berücksichtigt werden: Kritik wird zur Kenntnis genommen.
Allgemein	Alle	Qualität und Quantität der Frei- und Erholungsräume anhand konkreter Beispiele aufzeigen		Themenspezifische Vollzugshilfen (Leitfaden) möglich (nach Abschluss der Gesamtrevision)

3. SCHRITT: VORPRÜFUNG / MITWIRKUNG NACH § 25 PBG

Zonenpläne



Kernzonenpläne



Baureglement

81 SCHREIBEN MIT 222 ÄNDERUNGSANTRÄGEN

Bezirk Küssnacht: Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Mitwirkung 2023)

	Anliegen zu Zonenplan, BauR und kommunalem Richtplan "Verkehr": Auswertung Mitwirkung 2023				
Nr.	Thema	Ort	Antrag		Auswertung
	A Baureglement				
23	Allgemein	Alle	Bessere Übersichtlichkeit der Vorschriften (zu viele Absätze pro Vorschrift)		Struktur im BauR wird nochmals geprüft und wo möglich vereinfacht
72	Allgemein	Alle	In der schweizerischen Gesetzgebung sind Vorschriften als Artikel oder Paragraphen bezeichnet. Es ist nicht klar, wie aus dem BauR zitiert werden soll.		Struktur im BauR wird nochmals geprüft
79	Allgemein	Alle	Nicht klar, ob einzelne Vorschriften Ziffern oder Artikel sind		Struktur im BauR wird nochmals geprüft und wo möglich vereinfacht
	Allgemein	Alle	Hilfreiche und erläuternde Skizzen fehlen im BauR fast komplett		Skizzen im BauR werden ergänzt
41	Allgemein	Alle	Viele Artikel könnten unterschiedlich interpretiert werden. Vorschriften zu MwA, GP-Anforderungen und GfZ nicht praktikabel. Gespräch gewünscht. Überarbeitung neues BauR in einer Arbeitsgruppe mit hiesigen Architekten.		Gespräch wird mit allen Architekten geführt. Eine separate Arbeitsgruppe ist nicht vorgesehen.
40	Allgemein	Alle	Überarbeitung neues BauR in einer Arbeitsgruppe mit hiesigen Architekten		Gespräch wird mit allen Architekten geführt. Eine separate Arbeitsgruppe ist nicht vorgesehen.
47	Allgemein	Alle	Förderung LV, ÖV, preisgünstiger Wohnungsbau, Grünflächen		Kann nicht berücksichtigt werden. Grundsätze sind im kommunalen Richtplan enthalten. Umsetzung ist allerdings nur in Projekten mit Zusatzkrediten möglich.
31	Allgemein	Alle	Ganzheitliches Schulhauskonzept		Schulplanung aktuell in Bearbeitung. Flächenbedarf wird im Zonenplan aktualisiert.
49	Allgemein	Seebodenalp	Weitere Parkfelder für Behinderte		Kann nicht berücksichtigt werden. Nicht Gegegenstand BauR.
54	Fusswege	Alle	BauR: Hindernisfreier Zugang Ergänzung: *"Die gesamten Bauten und Anlagen sowie der Aussenraum sind hindernisfrei zugänglich und benutzbar zu gestalten. Der gebaute Lebensraum steht somit allen Menschen zur Verfügung, die kurz-, mittel oder langfristig motorisch oder Sensorisch eingeschränkt sind."*		Kann nicht berücksichtigt werden. Es gelten die Vorgaben des PBG mit Verweis auf die SIA Norm 500.
54	Allgemein	Alle	Gebiete für Alterswohnungen und günstige Einpersonen-/Familienwohnungen		Kann nicht berücksichtigt werden. Bei Gestaltungsplänen kann gegebenenfalls ein Mindestanteil Kleinwohnungen und Familienwohnungen verlangt werden.
67	Allgemein	Alle	Vorschrift zu gebäudebewohnenden Tierarten (Gebäudebrüter) aufnehmen		Kann nicht berücksichtigt werden, da Umsetzung schwierig
52	Allgemein	Alle	Konkrete Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeffizienz		Kann nicht berücksichtigt werden. Es gilt das neue kantonale Energiegesetz und die Energieverordung.
37	Grundsätze	Alle	BauR 1.2.3: Verbindliches BauR statt Ermessensspielraum für Bezirksrat		Kann nicht berücksichtigt werden. Es können nicht alle Aspekte im BauR abgedeckt werden. Mit Vollzugshilfen wird der Ermessensspielraum transparent gemacht.
63	Grundsätze	Alle	Prüfen, ob einzelne Gebühren Abhängigkeiten von der AZ haben und ob dies neu geregelt werden muss, wenn die AZ in einzelnen Zonen wegfällt		Kann nicht berücksichtigt werden. Gebühren sind im Gebührenverordnung geregelt und abhängig vom Volumen. Es besteht keine Abhängigkeit von der AZ.
75	Zuständigkeiten	Alle	Energetische Massnahmen ohne Einsprachemöglichkeit der Nachbarn		Kann nicht berücksichtigt werden. Abstandsprivilegien für Aussenwärmedämmungen sind im PBG geregelt. Sie

AKTUELLER PLANUNGSSTAND

BauR + Zonenpläne + Kernzonenpläne

Mitwirkung nach § 25 PBG

1. Vorprüfung Raumplanungsamt SZ

Auswertung / Bereinigung

2. Vorprüfung Raumplanungsamt SZ

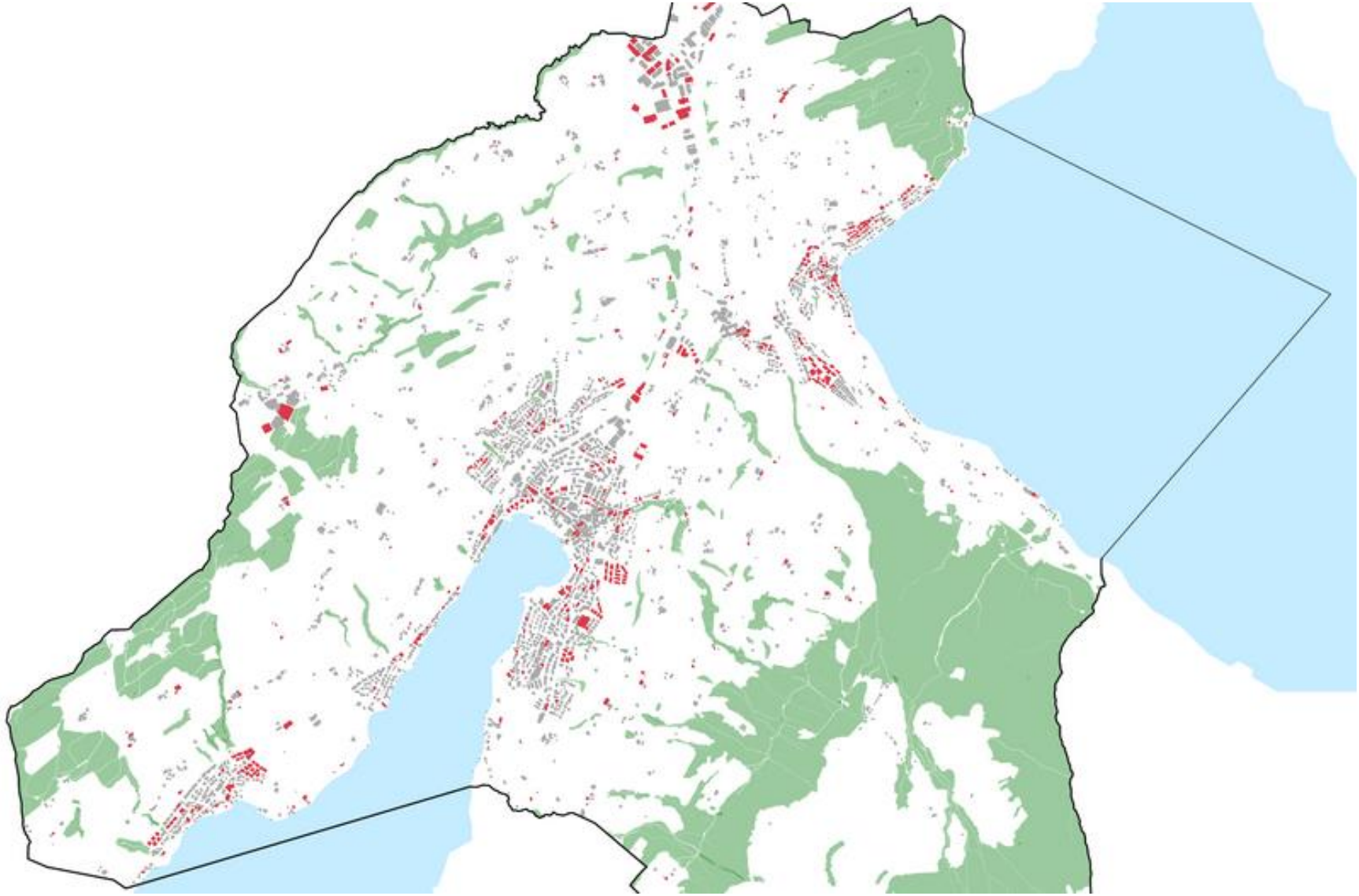
- Öffentliche Auflage vom **5. April 2024 bis zum 4. Mai 2024**
- Behandlung Einsprachen
- Bezirksgemeinde / Urnenabstimmung
- Genehmigung Regierungsrat

2

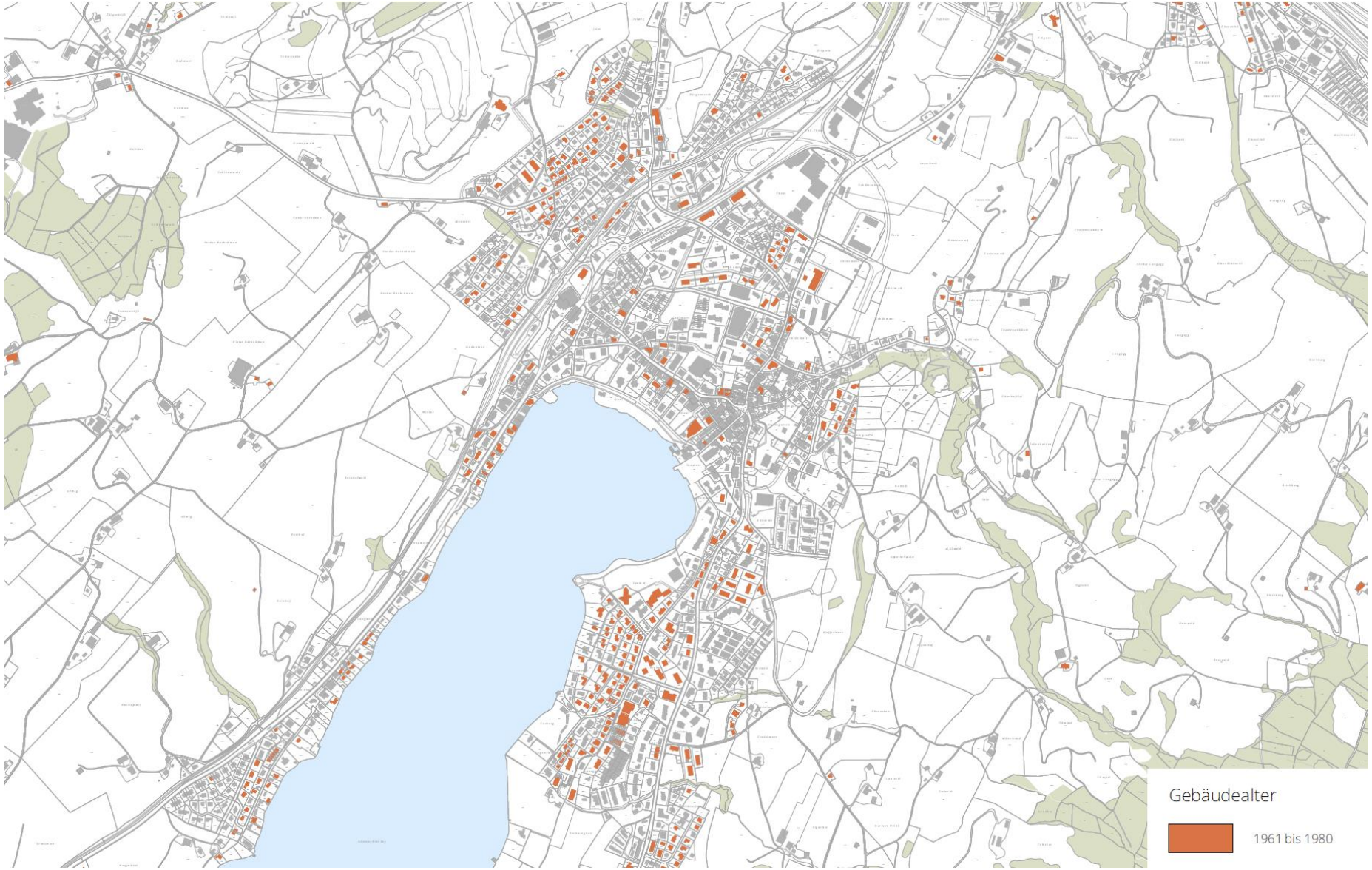
Rahmenbedingungen und Grundsätze

Michael Camenzind, Externer Planer SKW

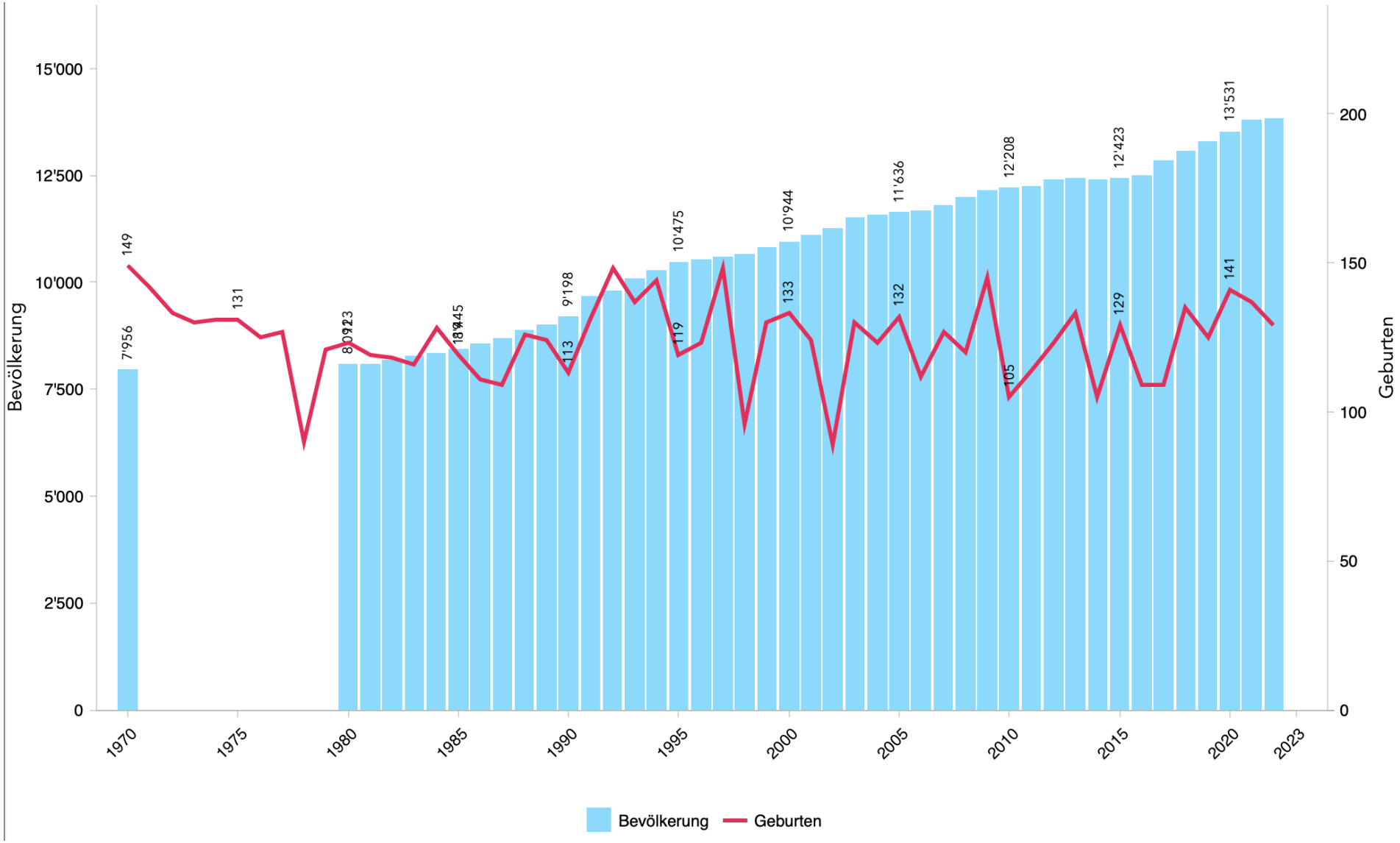
REGE BAUTÄTIGKEIT IN DEN LETZTEN 10 JAHREN



KERNTHEMA IST DIE SIEDLUNGSERNEUERUNG

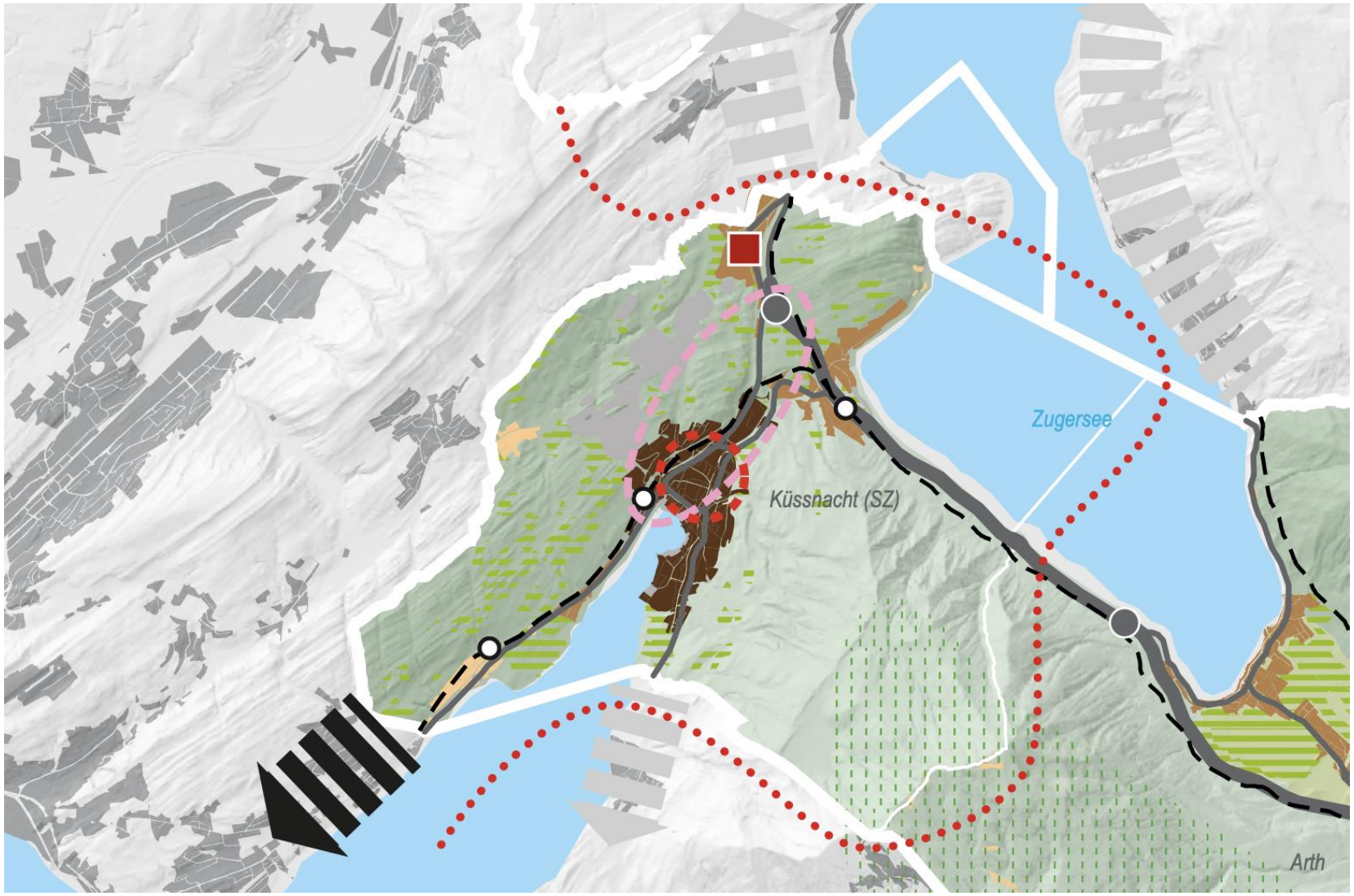


ES WIRD EIN GEMÄSSIGTES WACHSTUM ANGESTREBT



Im Durchschnitt wächst Küssnacht um ca. 130 Personen pro Jahr.

NEUE ÜBERGEORDNETE VORGABEN



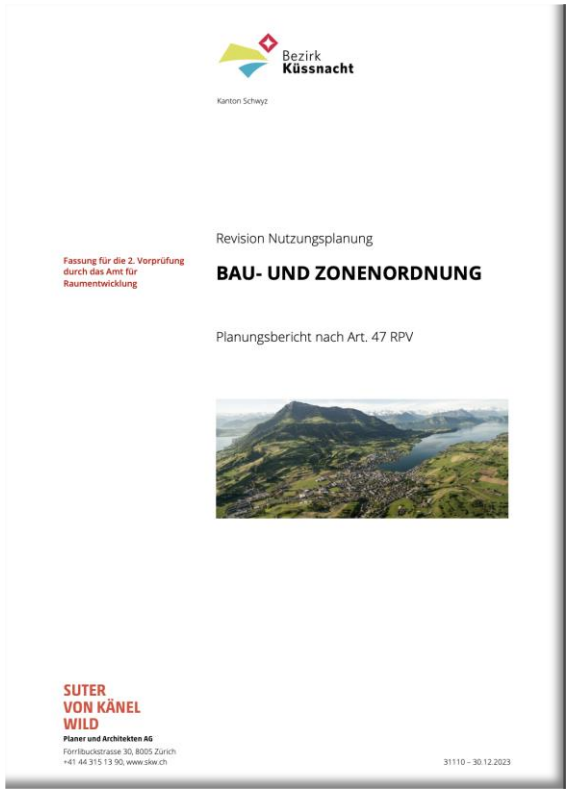
Urbaner Raum

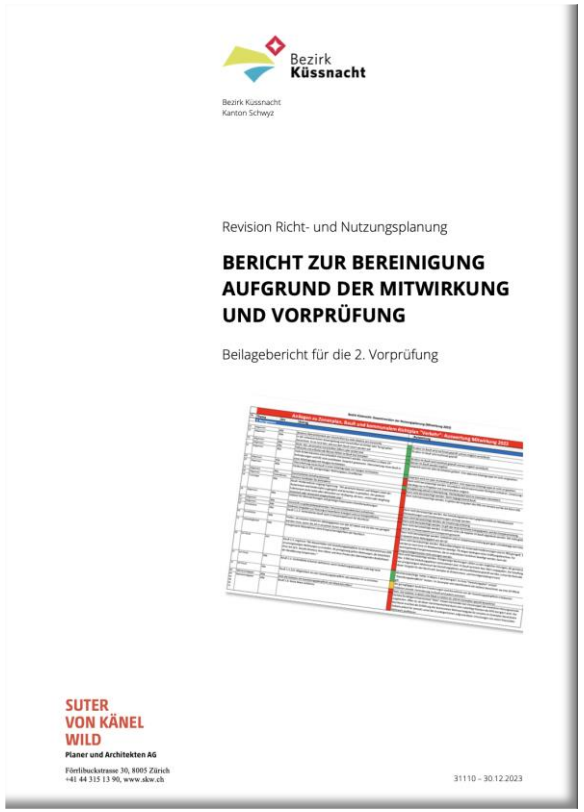
Periurbaner Raum

Ländlicher Raum

Gebiete mit Spezialnutzungen (orientierend)

UMFASSENDE BERICHTERSTATTUNG



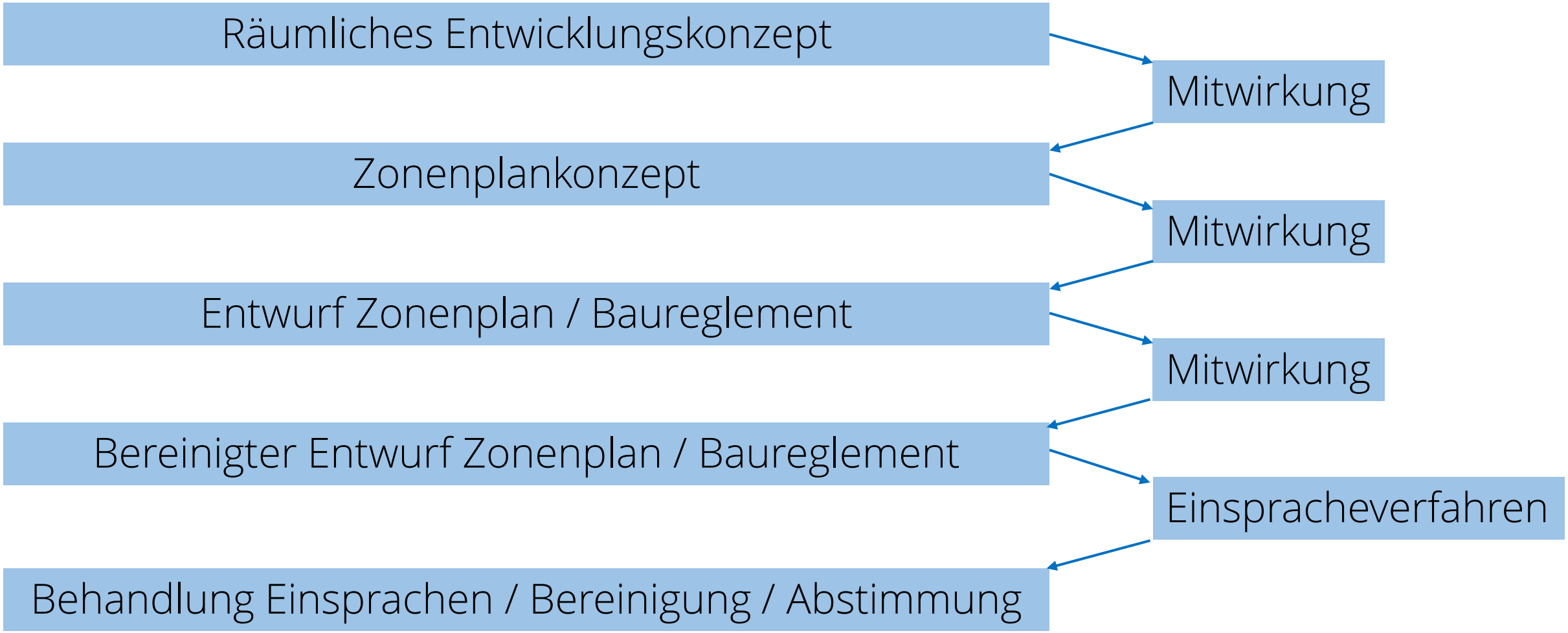


3

Die wichtigsten Änderungen im Baureglement und Zonenplan

Michael Camenzind, Externer Planer SKW

SCHRITTWEISES VORGEHEN MIT BREITER MITWIRKUNG



Reaktionen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

- Sämtliche Vorbehalte wurden umgesetzt
- Raumplanungsamt hat bei der zweiten Vorprüfung die regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt

Separater Bericht >

Bezirk Küssnacht

Bezirk Küssnacht
Kanton Schwyz

Revision Richt- und Nutzungsplanung

BERICHT ZUR BEREINIGUNG AUFGRUND DER MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

Beilagebericht für die 2. Vorprüfung

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG

Förlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31110 – 30.12.2023

Reaktionen aufgrund Mitwirkung

- Keine Abzonungen (Zonen-Abstufung)
- Struktur neues Baureglement wurde leserfreundlicher gegliedert
- Verzicht auf Abgrabungsvorschriften
- Ein sichtbares Untergeschoss bleibt weiterhin möglich
- Dachterrassen über dem obersten Geschoss bleiben möglich
- Definition Ausnützungsziffer bleibt unverändert
- Anstelle Grünflächenziffer spezielle Begrünungsvorschriften in Anlehnung an heutige Regelungen
- Mehrere Arrondierungen und Justierungen im Zonenplan

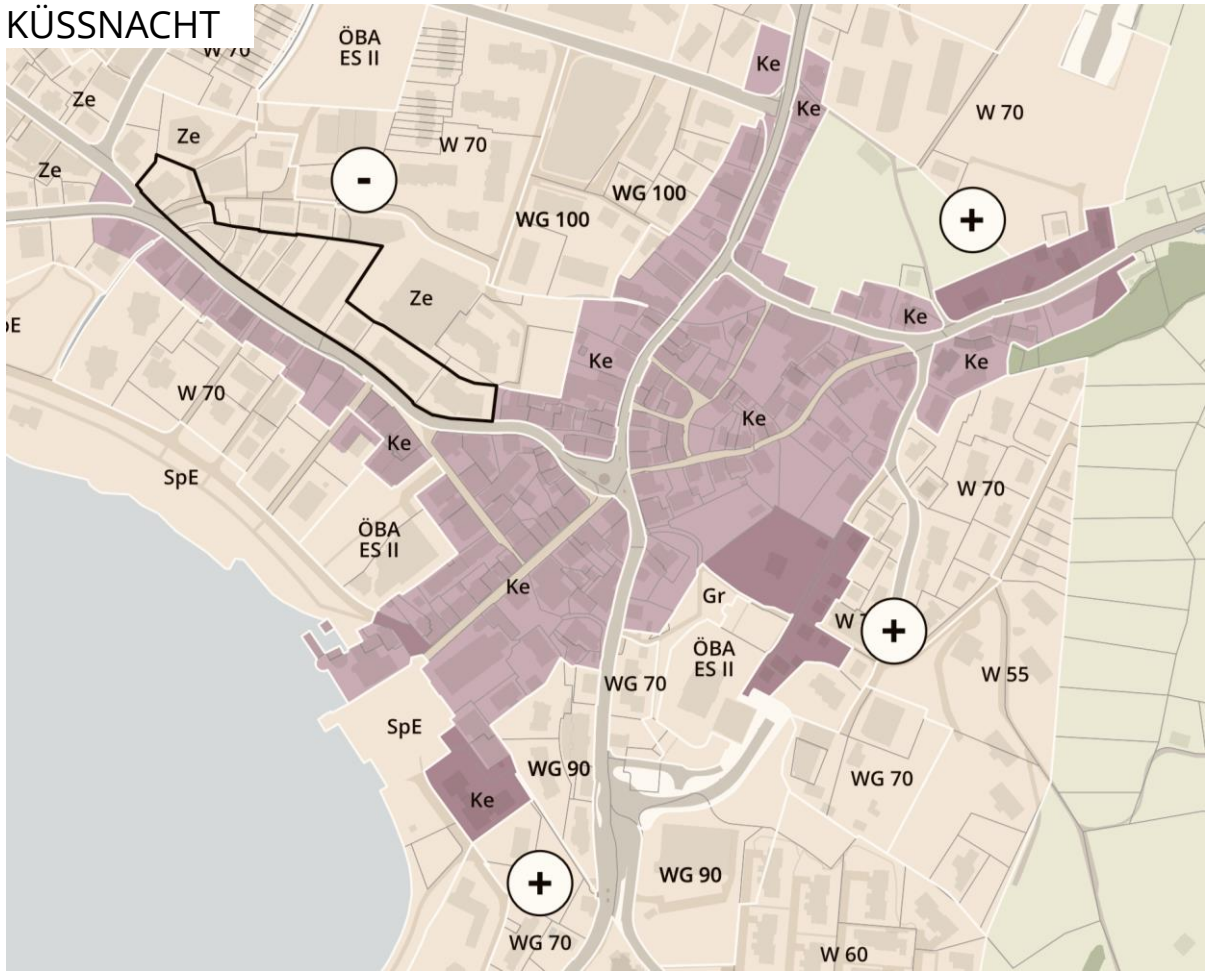
UNTERSCHIEDLICHE SICHTWEISEN UND INTERESSEN

NEUE ZONENBEZEICHNUNGEN

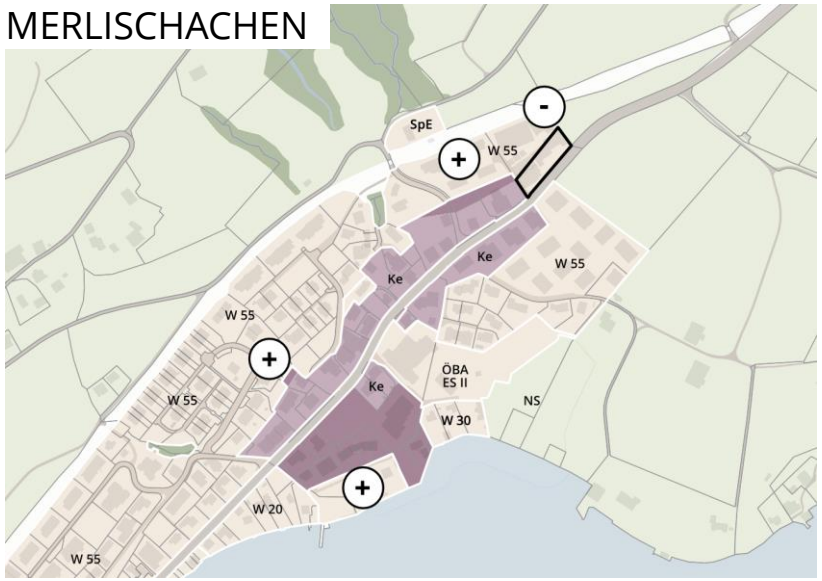
Zone alt	Zone neu	Ausnützungsziffer	Geschosszahl	Gebäude- / Firsthöhe
Kernzone K1 / K2	Kernzone Ke	-	3 VG + Dachgeschoss	10 m / 15 m
Zentrumszone Z1 / Z2	Zentrumszone Ze	1.2	5 VG	16 m / 16 m
Landhauszone WLB	Wohnzone W20	0.20	2 VG	7.5 m / 8.5 m
Landhauszone WL	Wohnzone W30	0.30	2 VG	7.5 m / 8.5 m
Wohnzone W2a	Wohnzone W40	0.40	2 VG + Dachgeschoss	9 m / 13 m
Wohnzone W2b	Wohnzone W55	0.55	2 VG + Dachgeschoss	9 m / 13 m
Wohnzone W2b	Wohnzone W55	0.55	2 VG + Dachgeschoss	9 m / 13 m
Wohnzone WE1	Wohnzone W60	0.60	3 VG	12 m / 13 m
Wohnzone W3	Wohnzone W70	0.70	3 VG + Dachgeschoss	12 m / 16 m
Wohnzone W4	Wohnzone WG90	0.90	5 VG	16.5 m / 17.5 m
-	Wohnzone WG100	1.00	5 VG	16.5 m / 17.5 m

ORTSKERNE ERHALTEN UND BEWAHREN

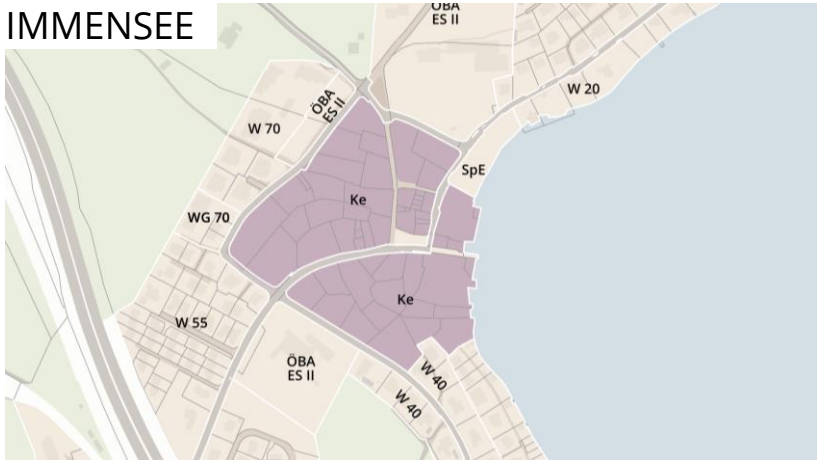
KÜSSNACHT



MERLISCHACHEN



IMMENSEE



Aufhebung Kernzone

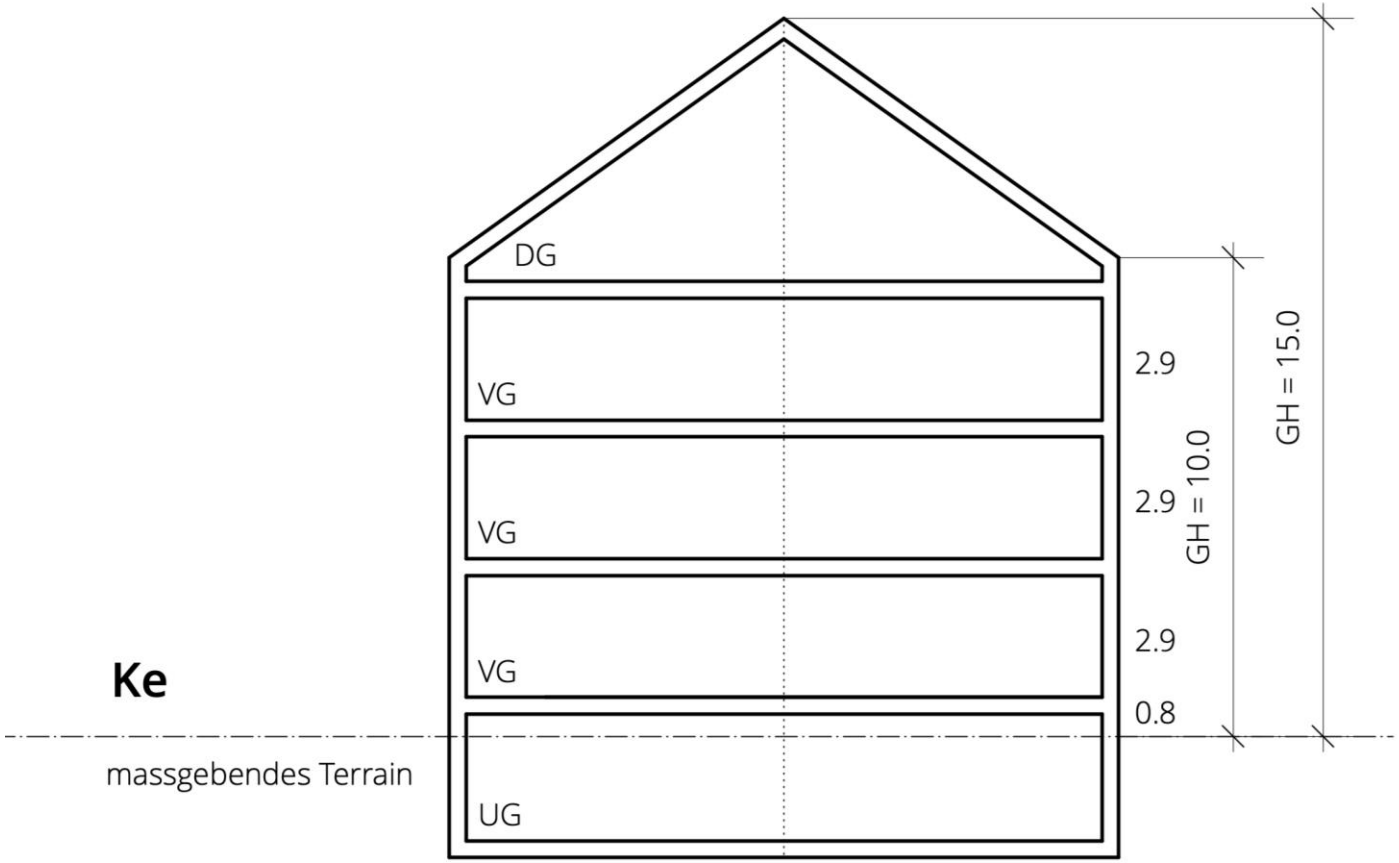
Unveränderte Kernzone

Neue Kernzone

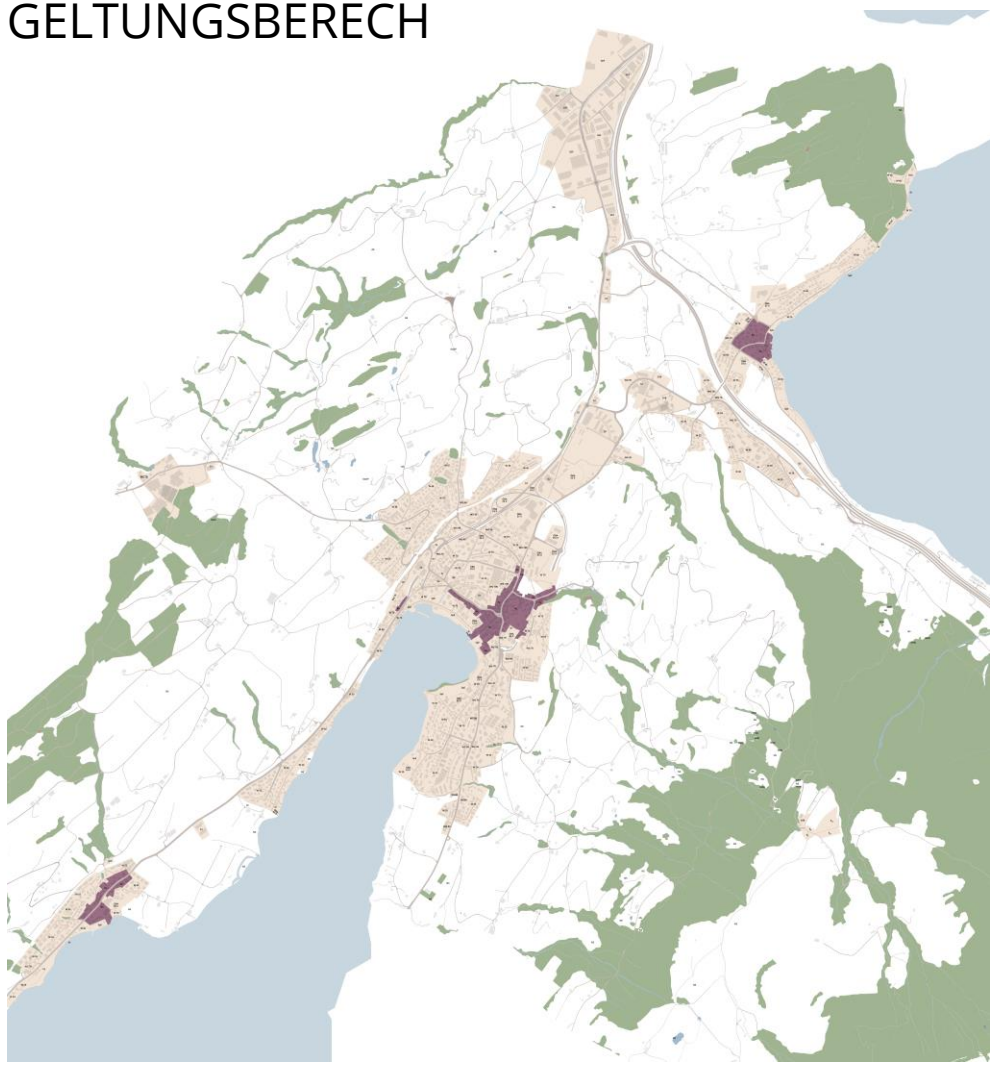
ISOS IST IN DIE INTERESSENABWÄGUNG EINGEFLOSSEN

KERNZONENPLÄNE WURDEN AKTUALISIERT

ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE WIRD LEICHT ERHÖHT

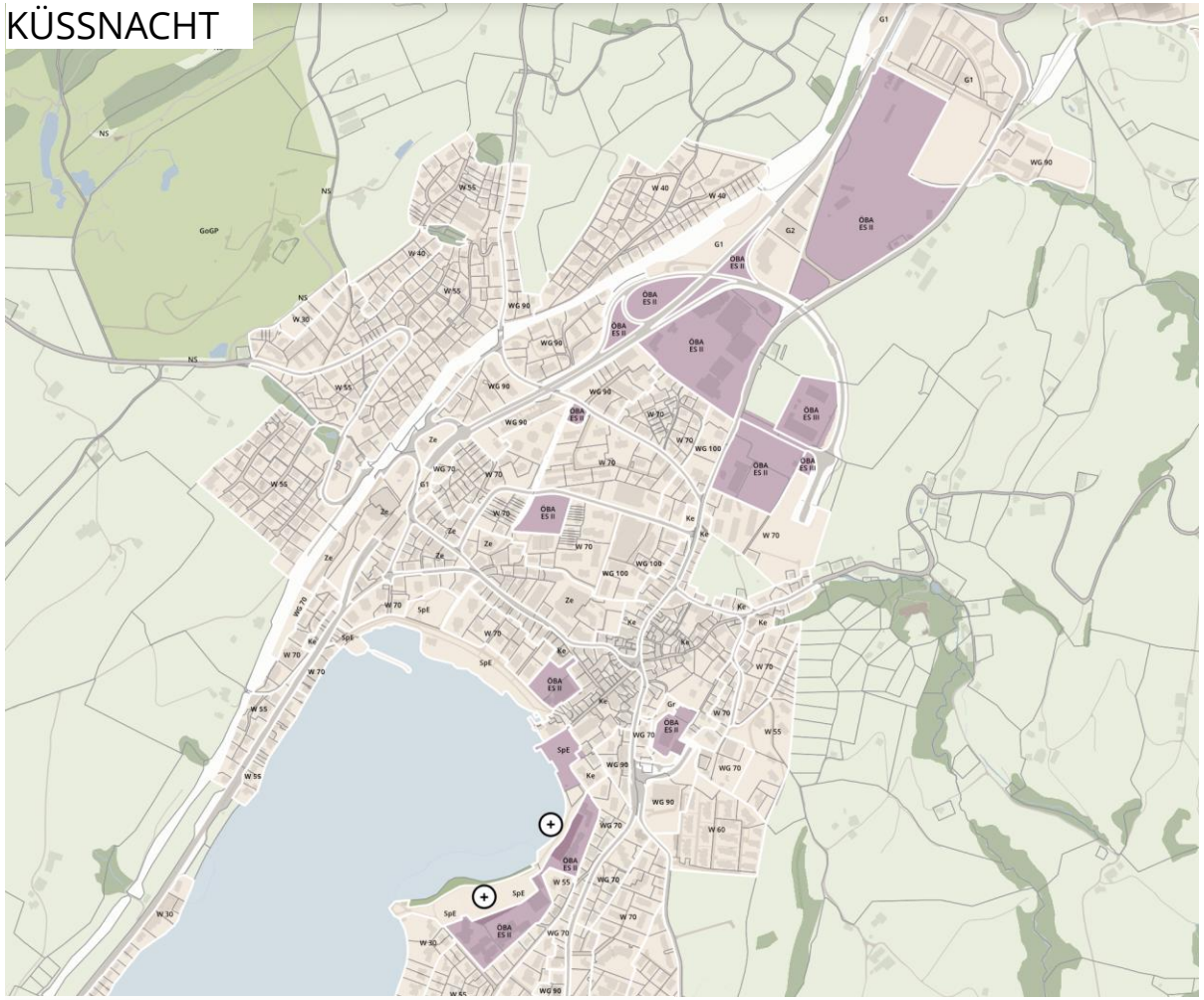


GELTUNGSBERECH

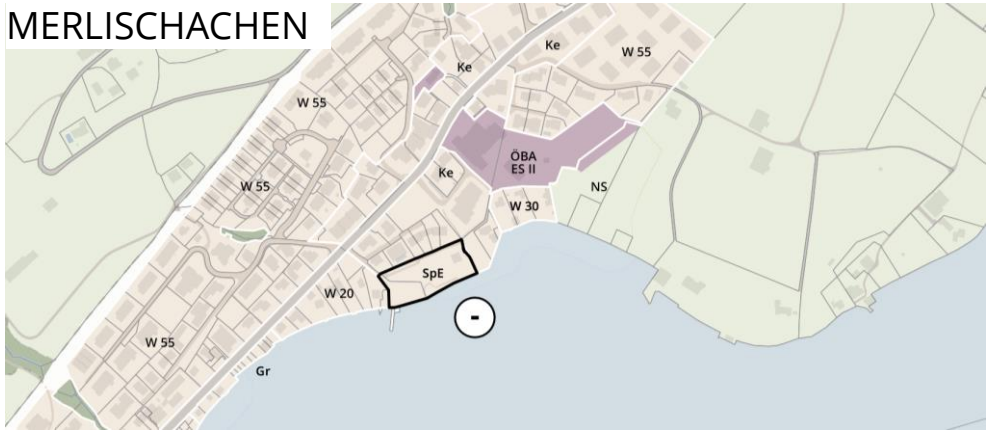


FLÄCHEN ZUR ERFÜLLUNG ÖFF. AUFGABEN SICHERN

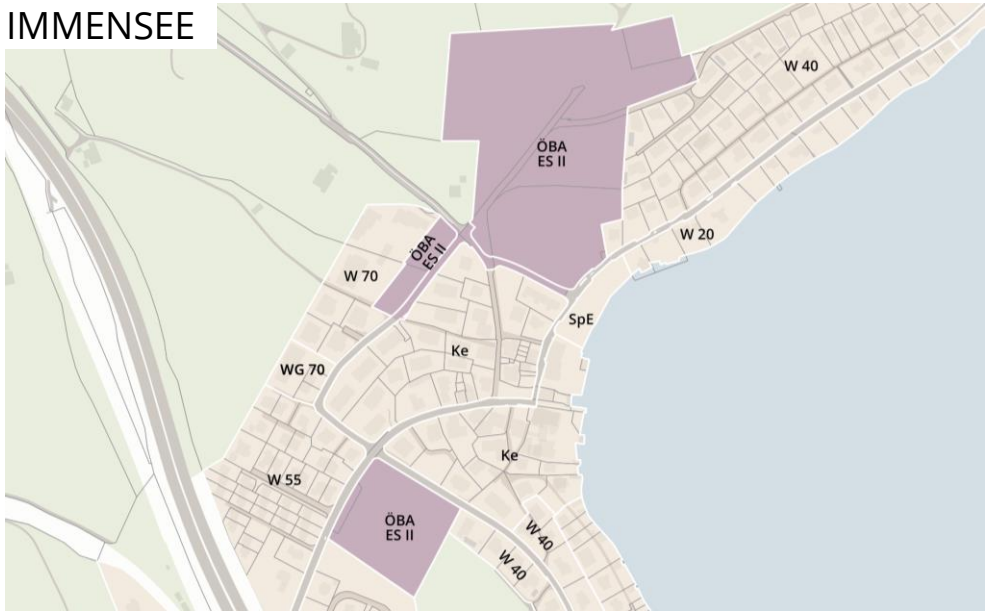
KÜSSNACHT



MERLISCHACHEN



IMMENSEE



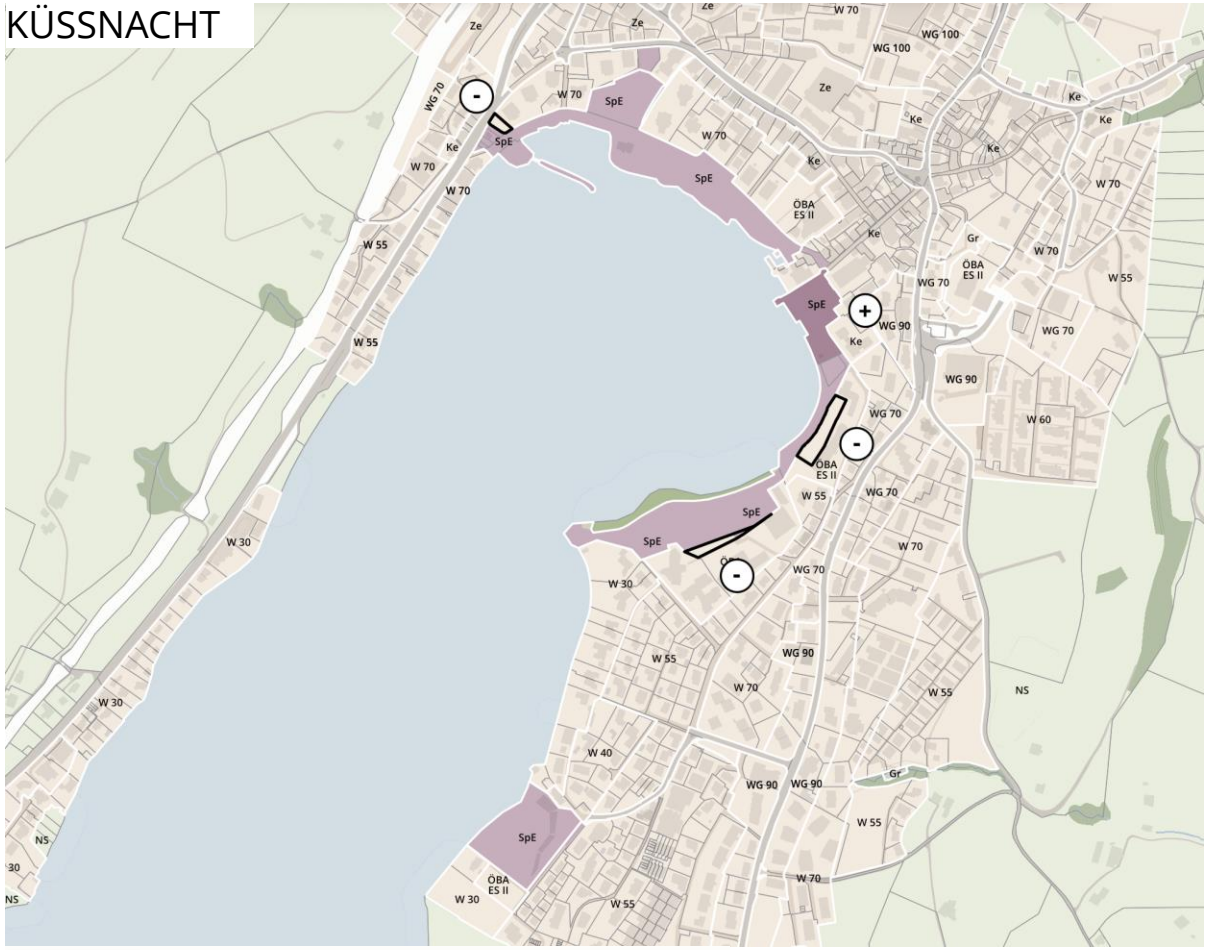
Aufhebung Zone ÖBA

Unveränderte Zone ÖBA

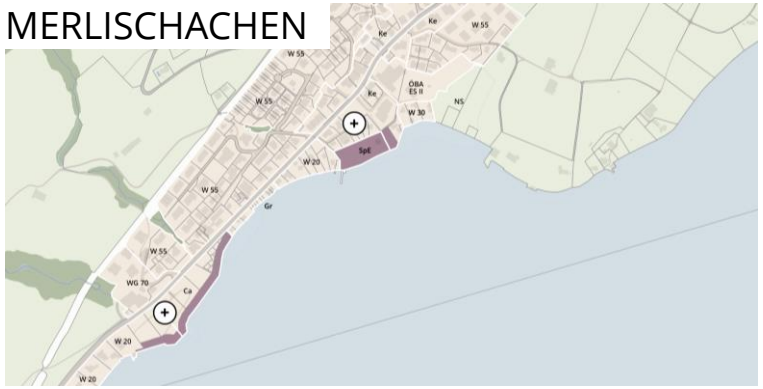
Neue Zone ÖBA

ERHOLUNG AM SEE ERMÖGLICHEN

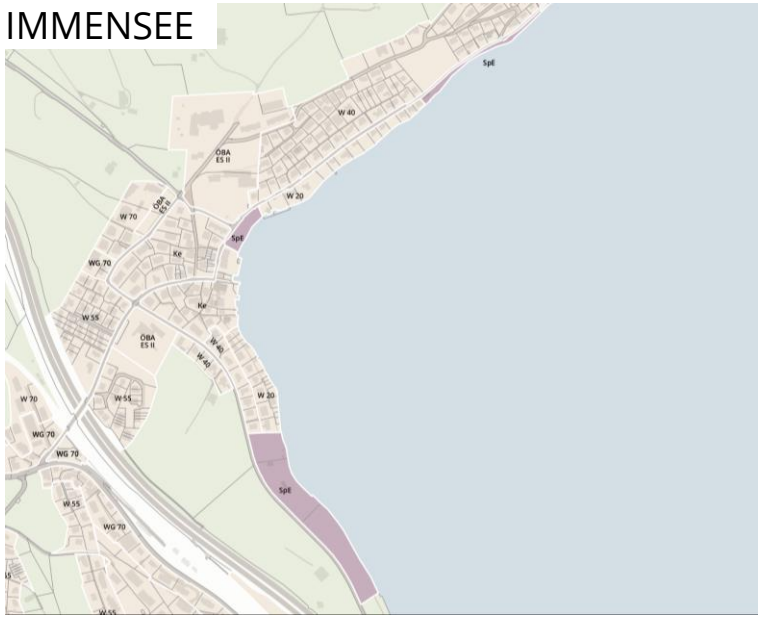
KÜSSNACHT



MERLISCHACHEN



IMMENSEE

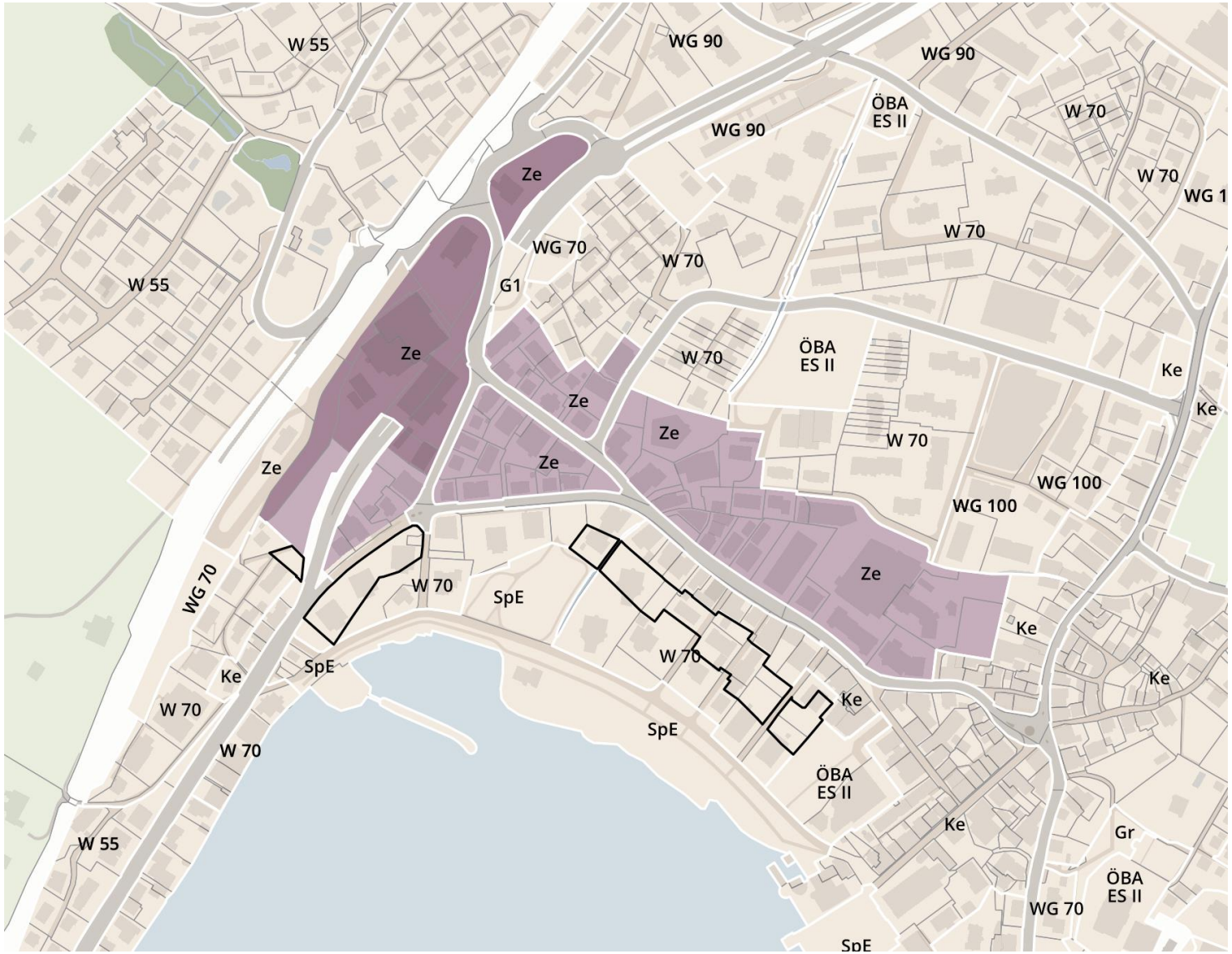


Aufhebung Erholungszonen

Bestehende Erholungszonen

Neue Erholungszonen oder Zone öffentlicher Seezugang

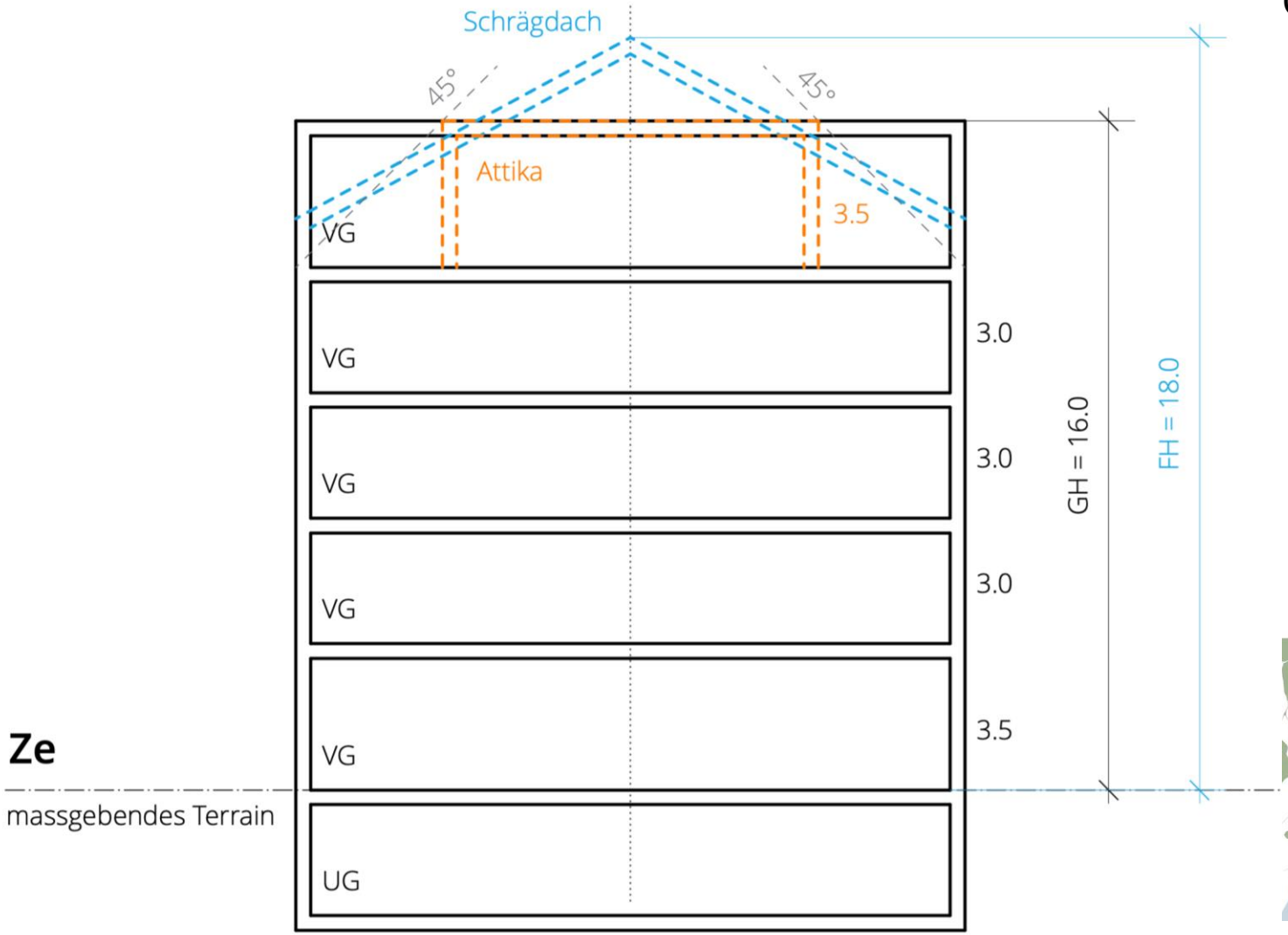
ZENTRUM STÄRKEN



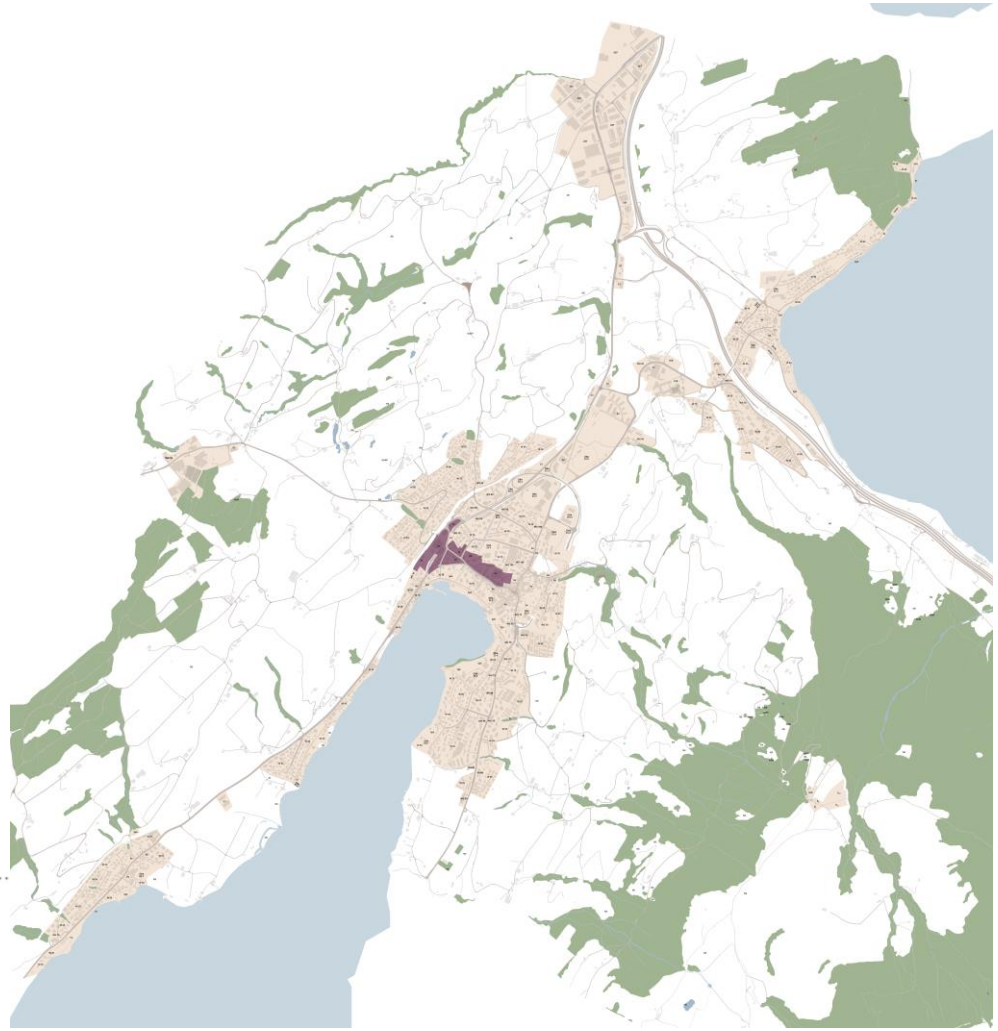
Zentrumszone

AZ 1.2
Max. 5 Vollgeschosse

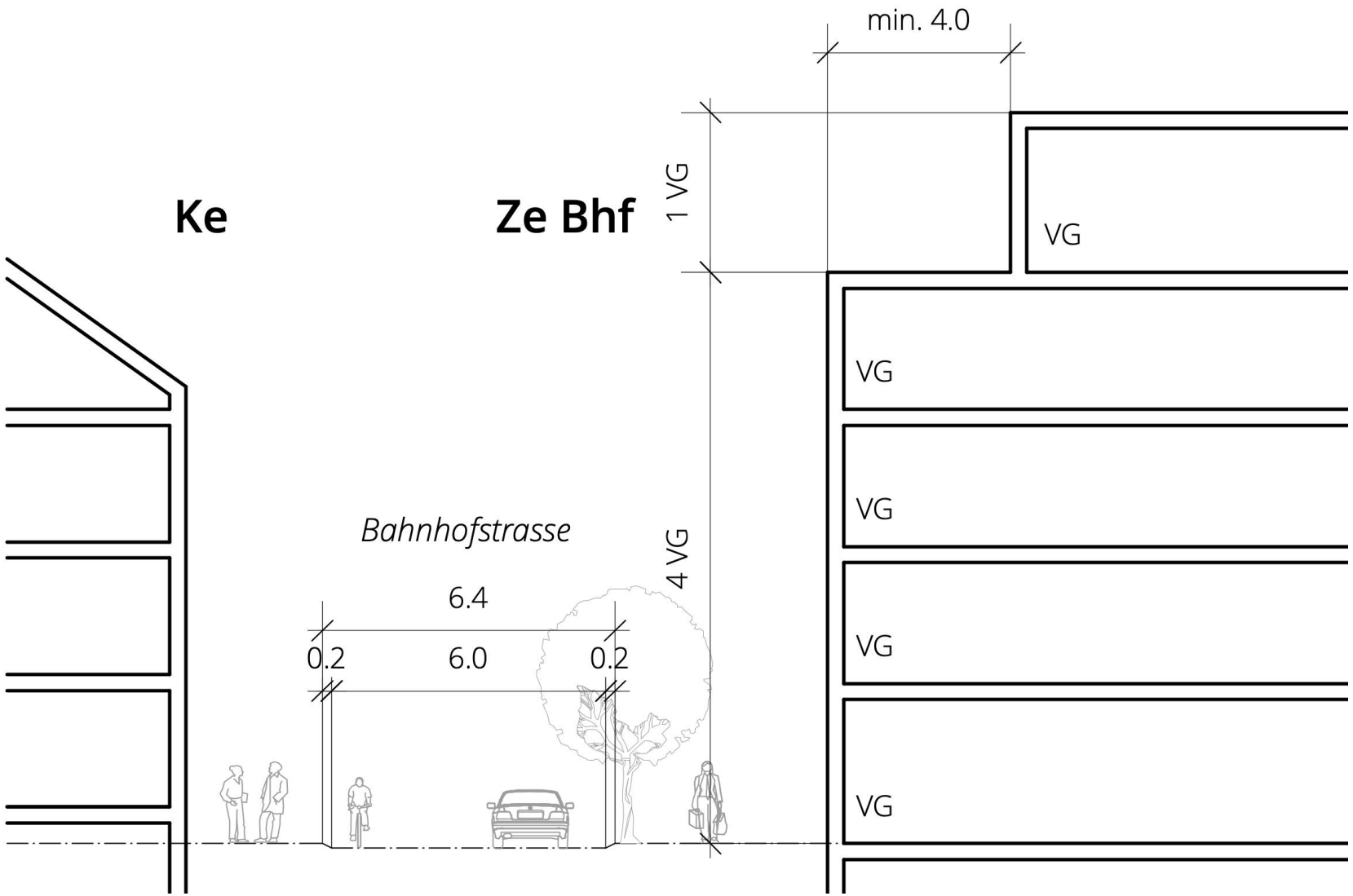
SCHEMASCHNITT ZENTRUMSZONE



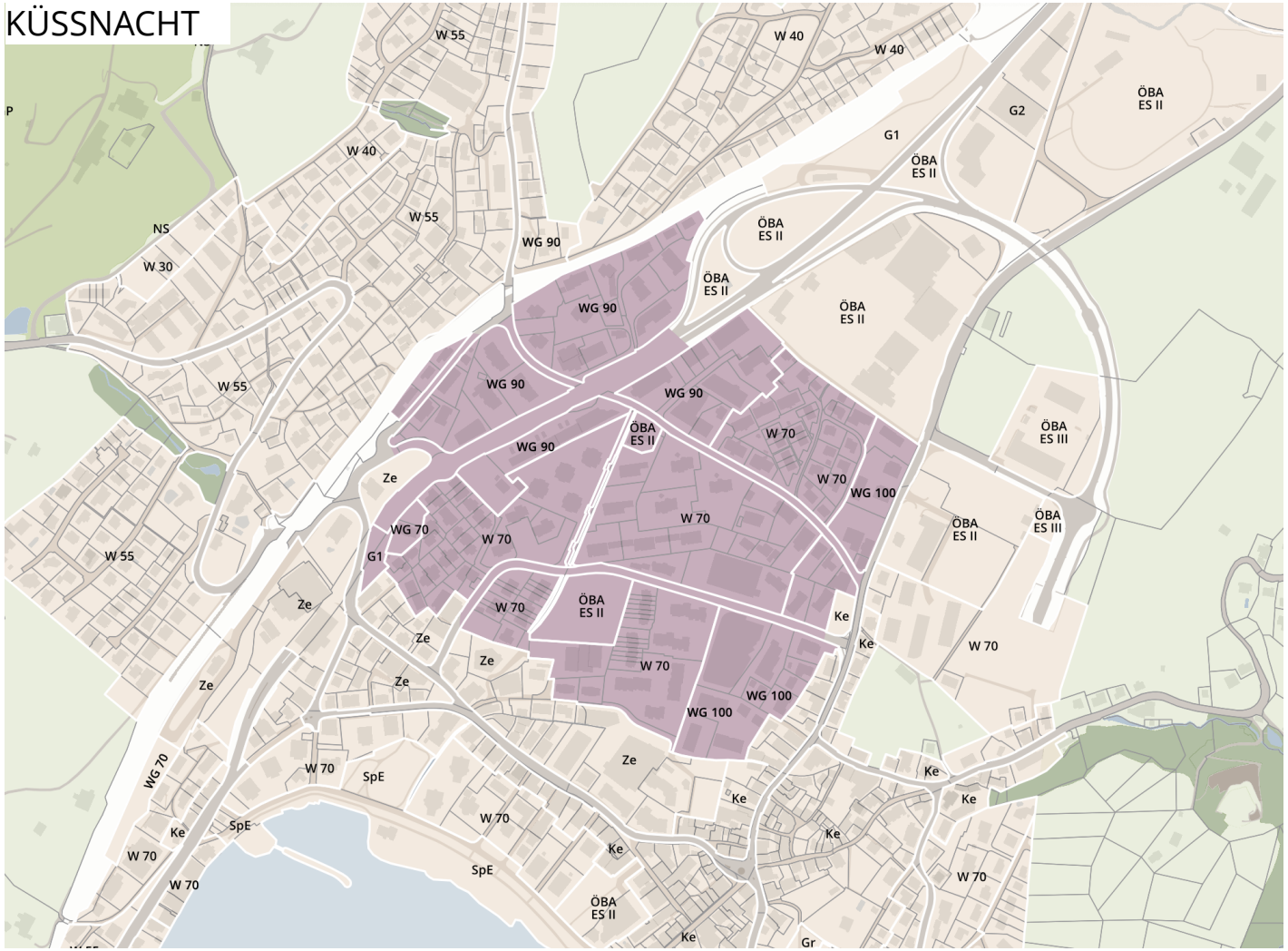
GELTUNGSBEREICH



SCHEMASCHNITT BAHNHOFSTRASSE



INNENENTWICKLUNG ERMÖGLICHEN



Perimeter Innenentwicklung

- *Perimeter Innentwicklung: AZ + 0.1*
- *Gute Umgebungsgestaltung*
- *Vorgartenbereich gestalten*
- *Parkierung unterirdisch anordnen*

FÖRDERUNG PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

- Vorzüge bei Gestaltungsplänen

[3] Vorteile im Sinne von Abs. 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

- Genossenschaftsbonus: AZ + 20%

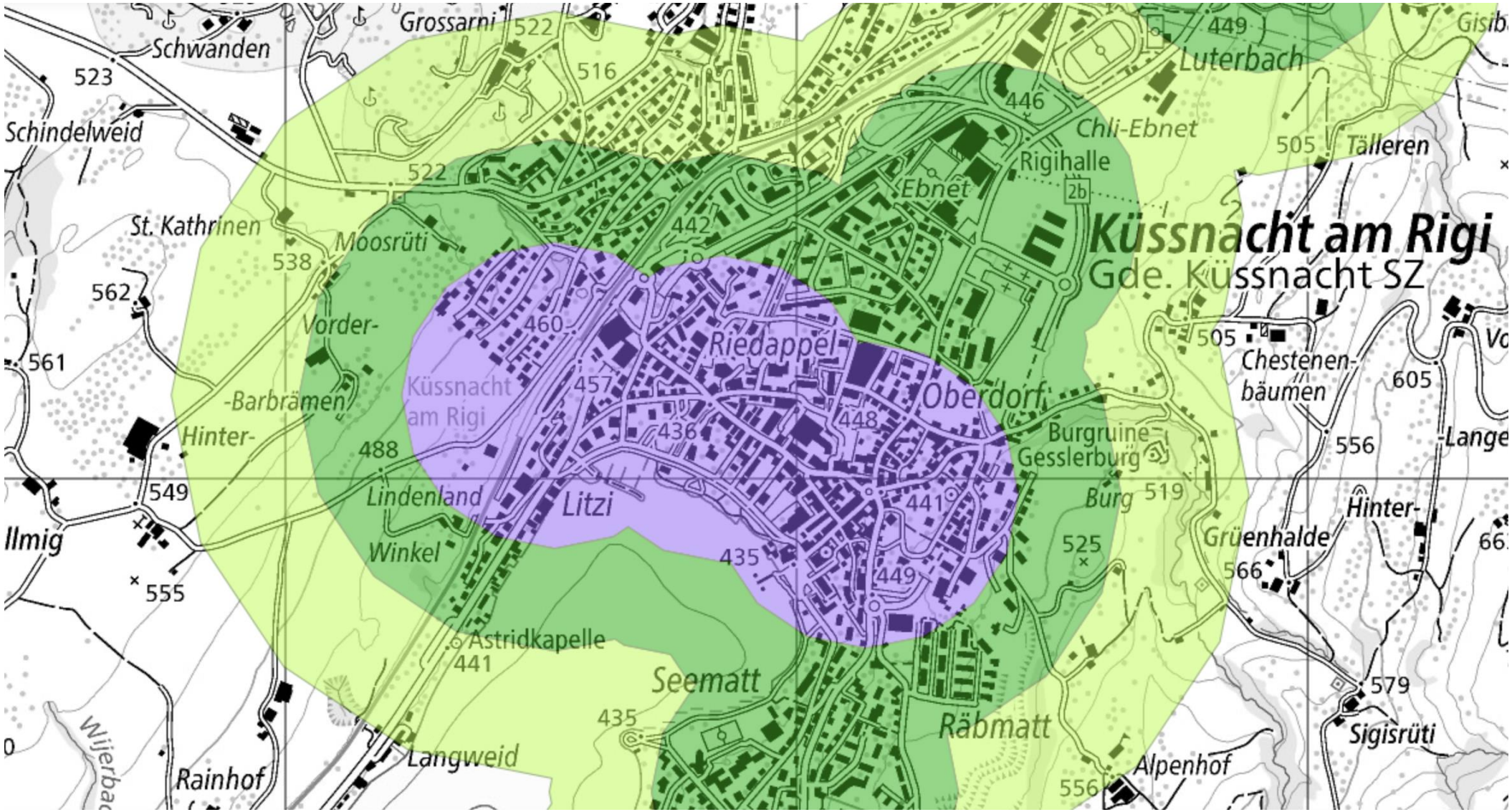
5.3 Förderung von preisgünstigen Wohnungen

[1] Beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauträger in den Zonen W 70, WG 70, WG 90 und WG 100 erhöht sich die zonengemässe Ausnützungsziffer gemäss Art. 4.1 Abs. 1 um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens um 20 %.

[2] Der Bezirksrat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

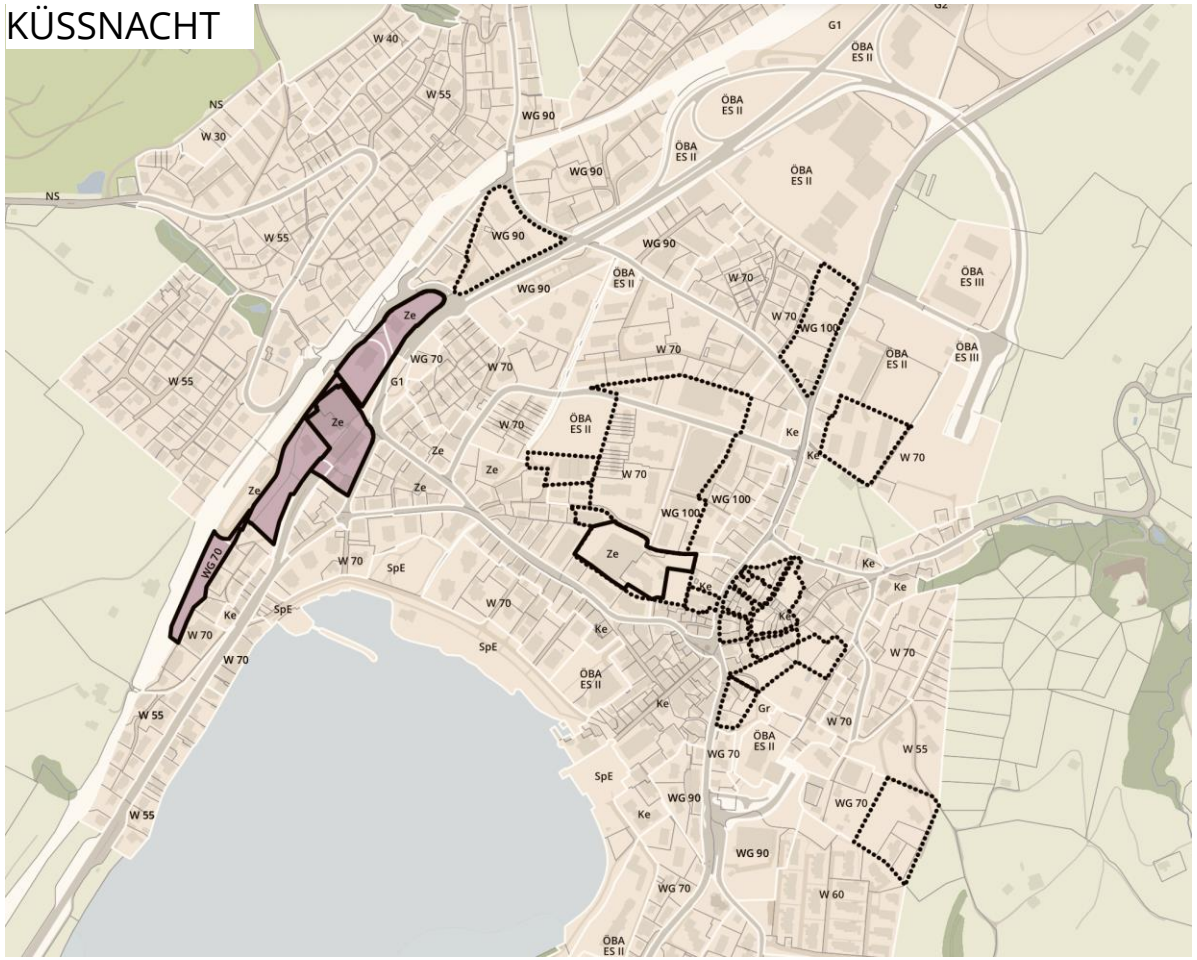
[3] Preisgünstige Mietwohnungen, die nach diesen Vorschriften erstellt werden, dürfen nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

AUTOARME NUTZUNGEN WERDEN ERMÖGLICHT

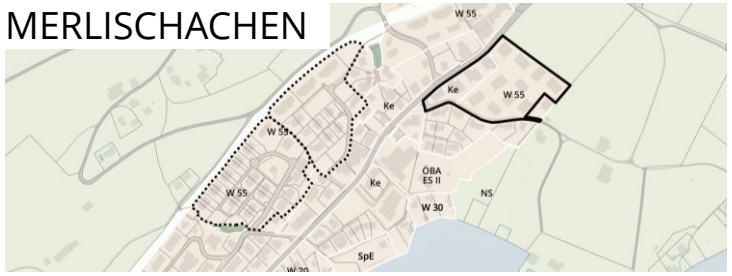


GESTALTUNGSPLANPFLICHT WIRD REDUZIERT

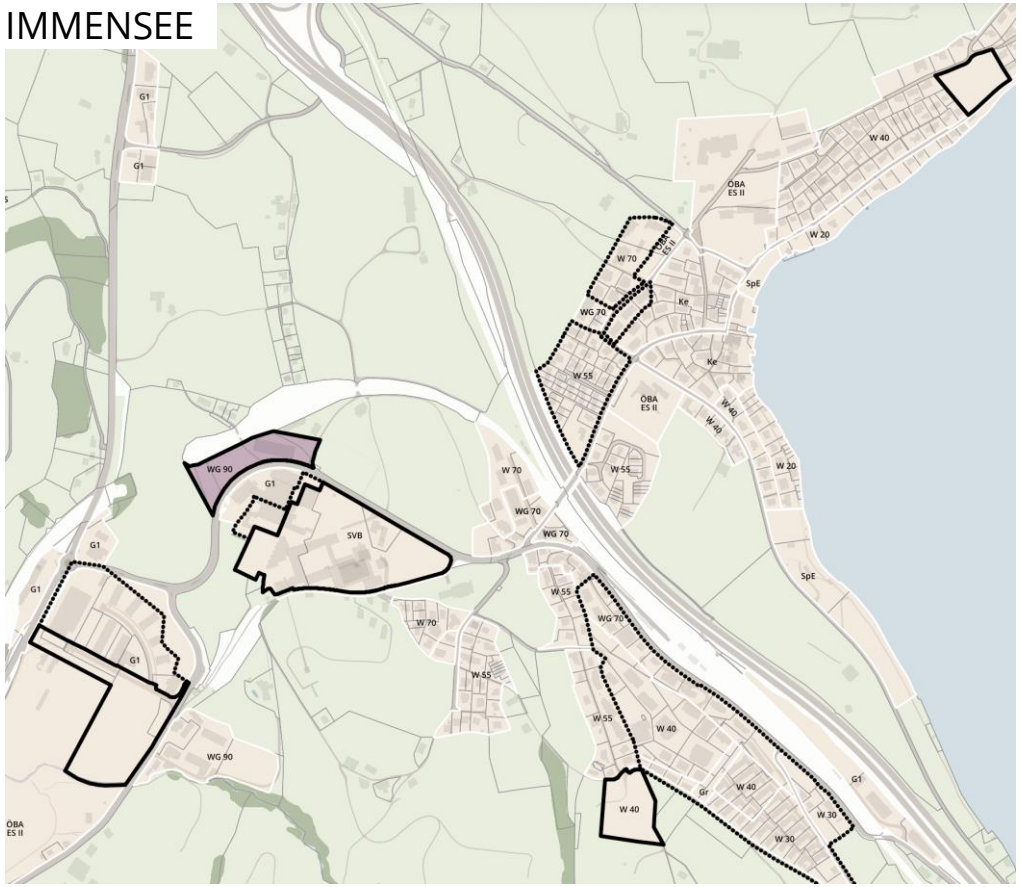
KÜSSNACHT



MERLISCHACHEN



IMMENSEE



GP-Pflicht entfällt

GP-Pflicht unverändert oder neu

Gebiet mit Mehrwertausgleich

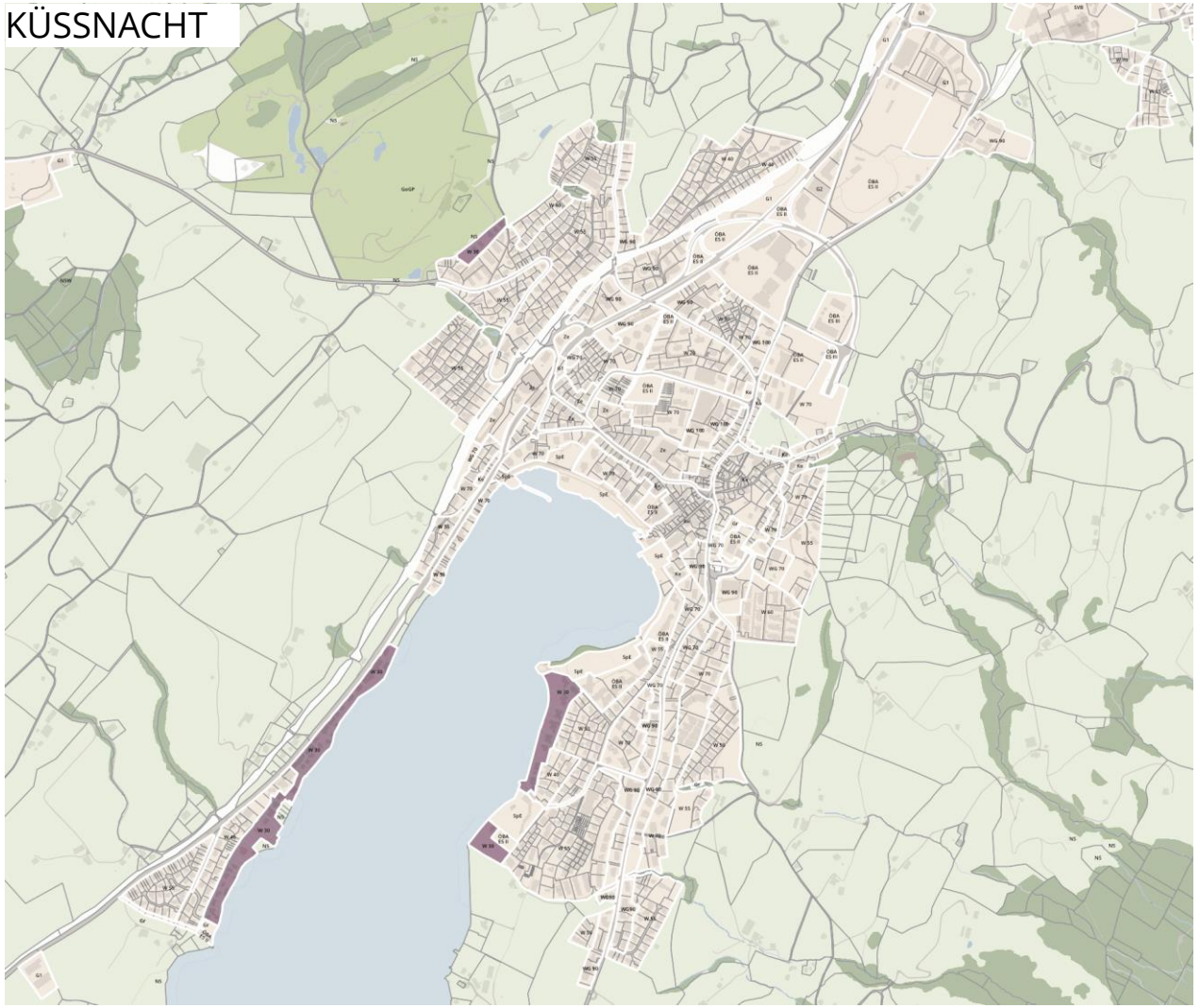
Mehr Möglichkeiten bei Gestaltungsplänen

Die in Ziffer 4.1 festgelegte Ausnützungsziffer kann wie folgt erhöht werden:
- in den Wohnzonen W 30 um höchstens 5 %
- in den Wohnzonen W 40 und W 55 um höchstens 10 %
- in den übrigen Zonen um höchstens 20 %.

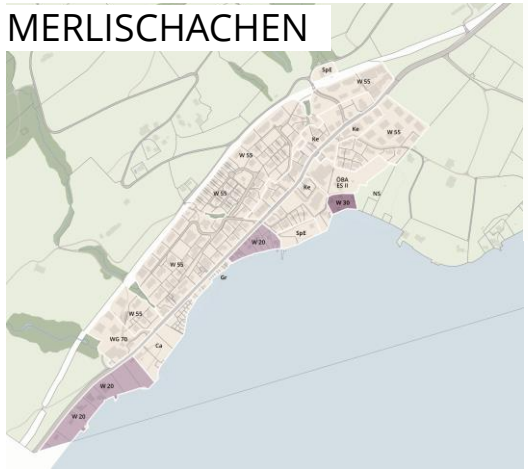
Überdies kann von den Zonenvorschriften insbesondere folgend abgewichen werden:
- Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände. Nicht jedoch gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters
- Vergrösserung der Gebäudelängen
- Die zonengemässe Geschosszahl darf mit Ausnahme in der Wohnzone W30 um max. 1 Vollgeschoss erhöht werden.

W20 / W30: MODERAT WEITERBAUEN

KÜSSNACHT



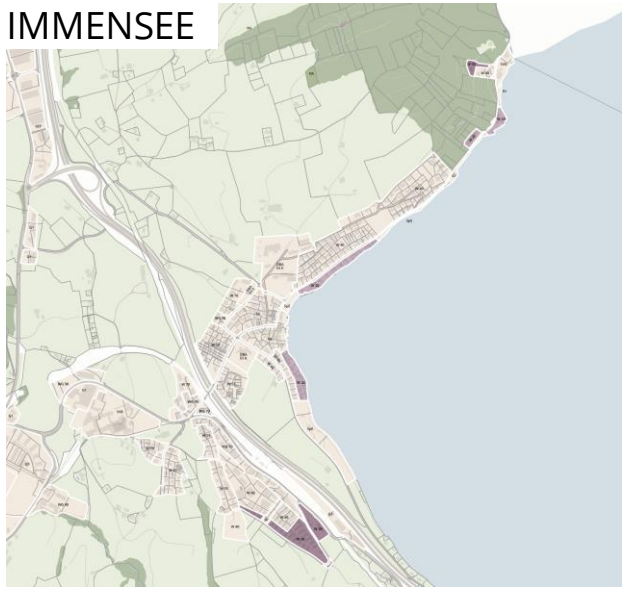
MERLISCHACHEN



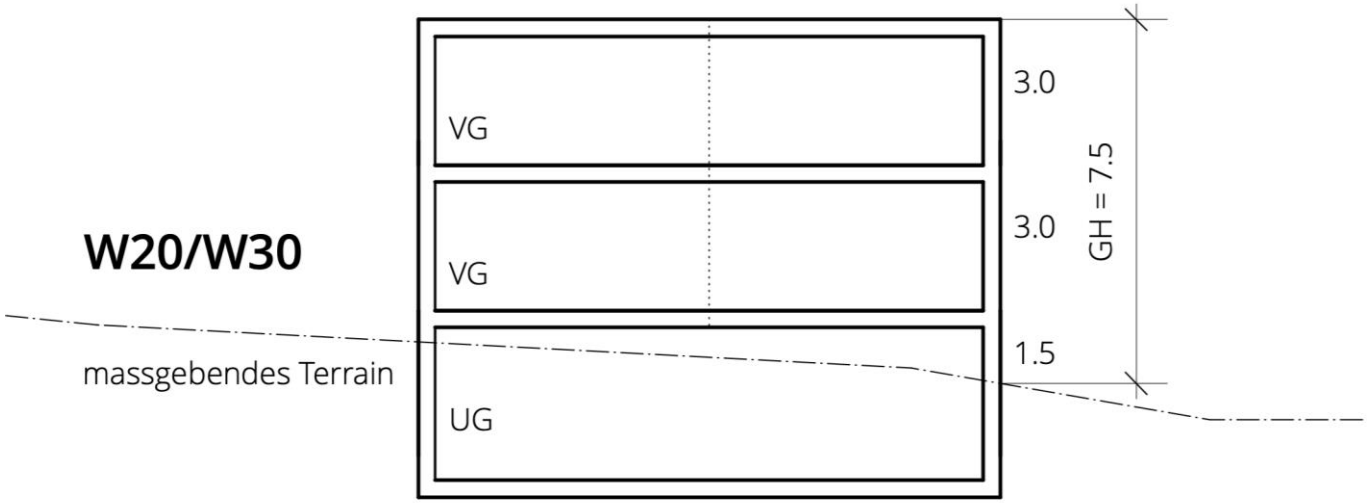
W20

W30

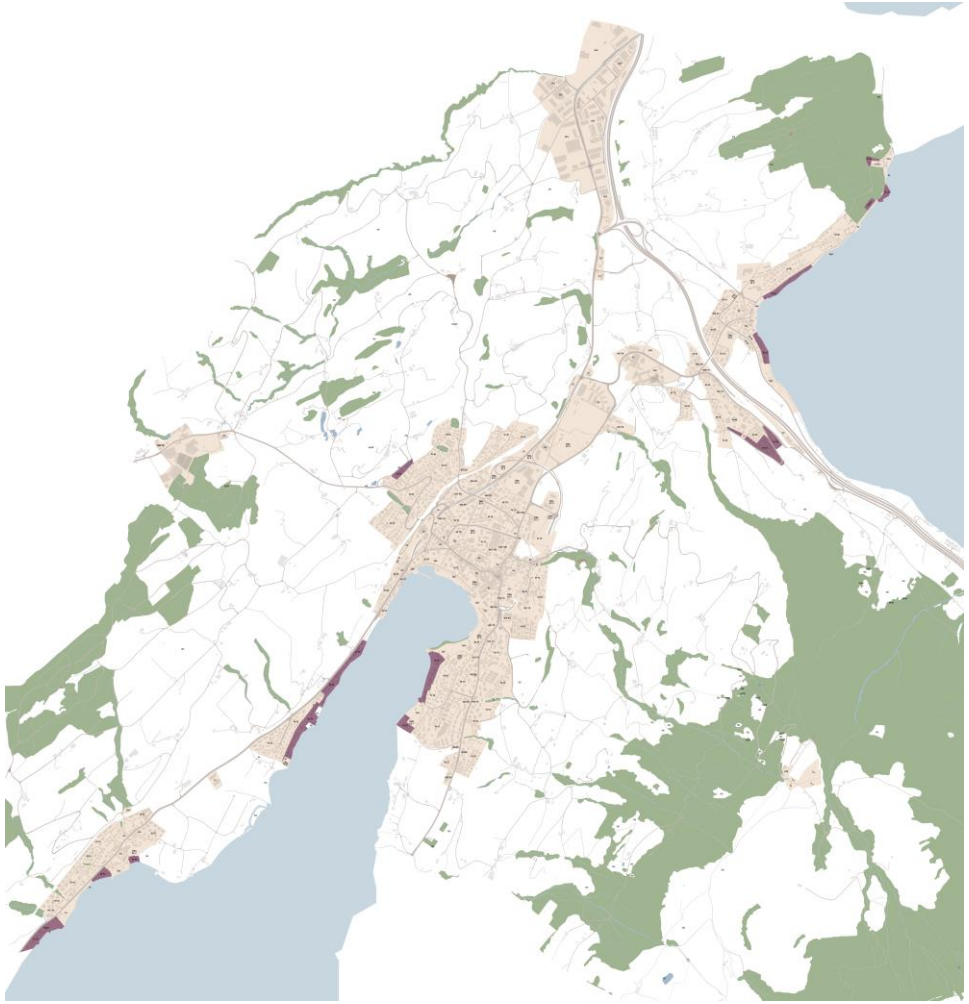
IMMENSEE



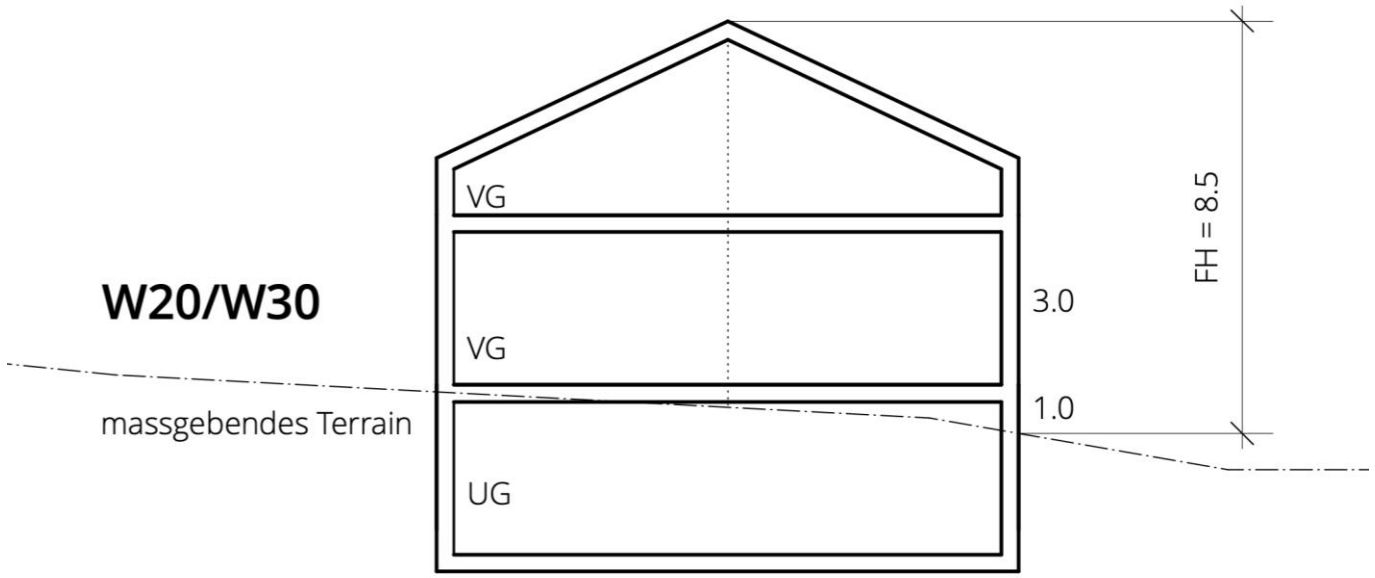
SCHEMASCHNITT W 20 / W30



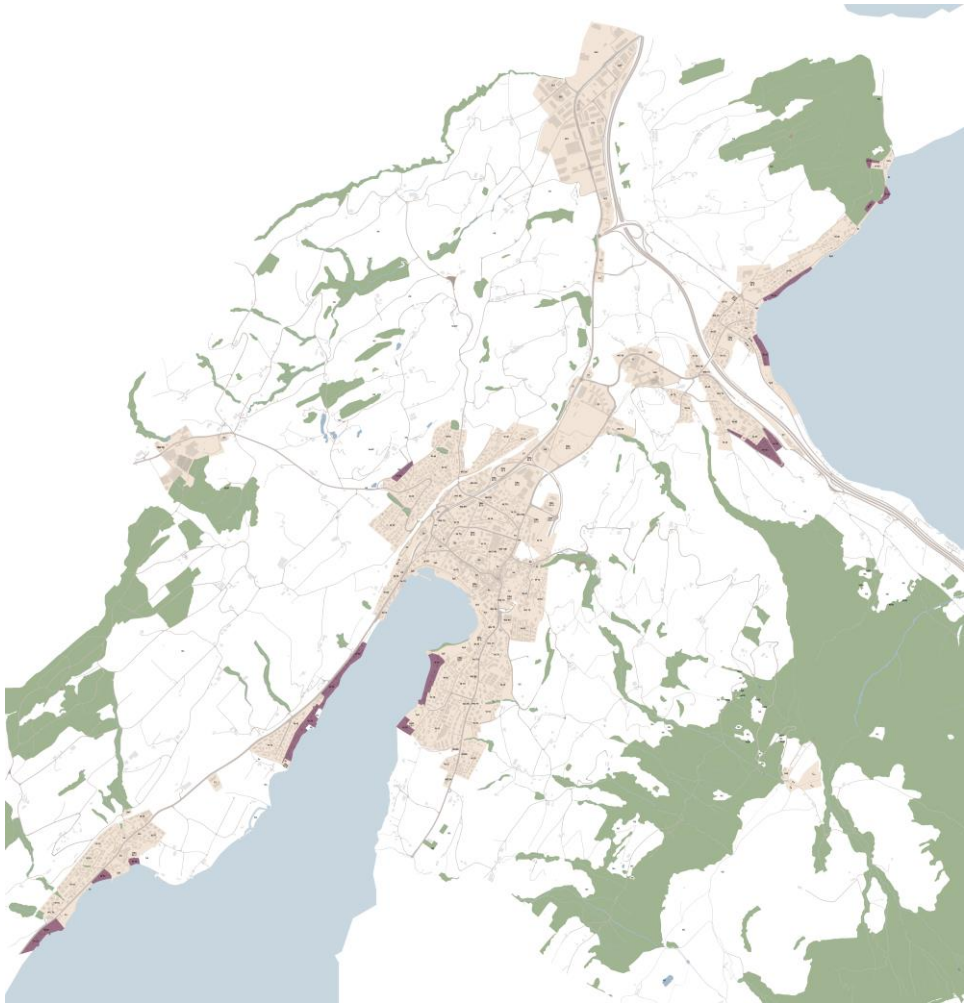
GELTUNGSBERECH



SCHEMASCHNITT W 20 / W30

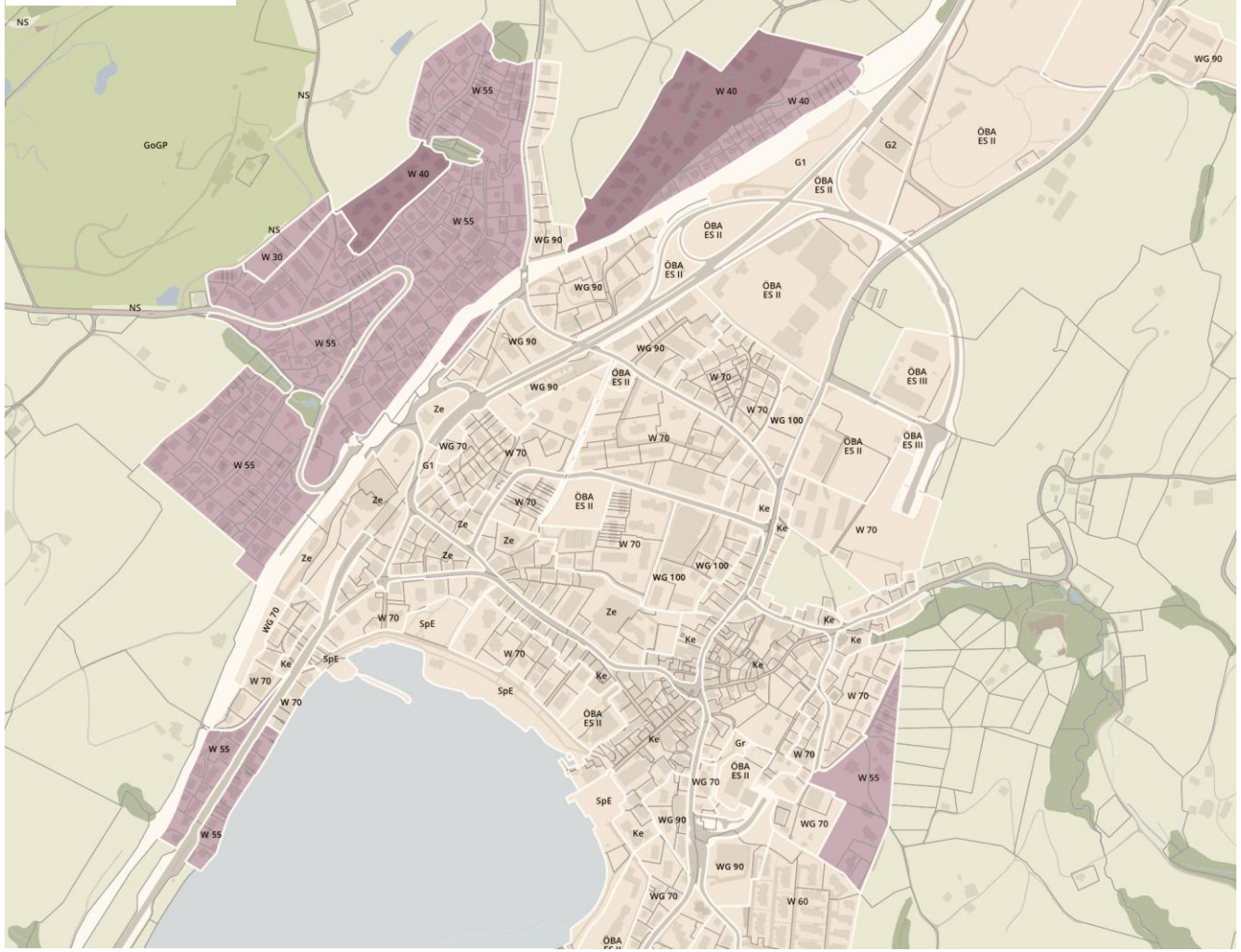


GELTUNGSBERECH



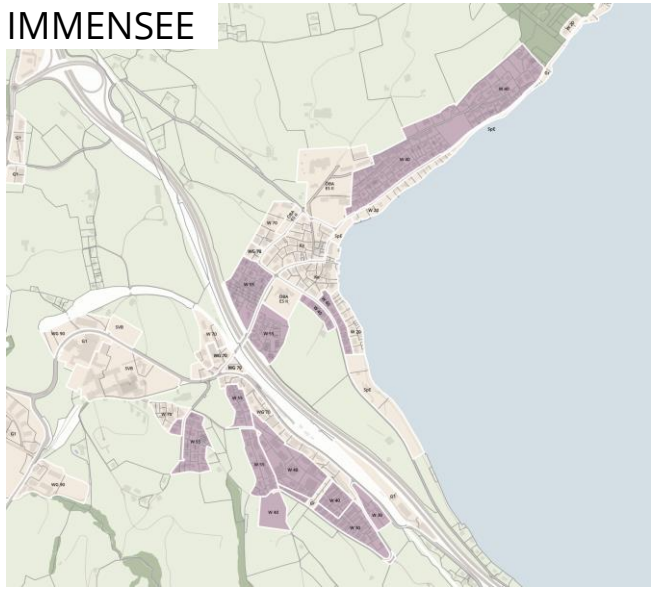
AM HANG MASSVOLL WEITERBAUEN (W40 / W55)

KÜSSNACHT



MERLISCHACHEN

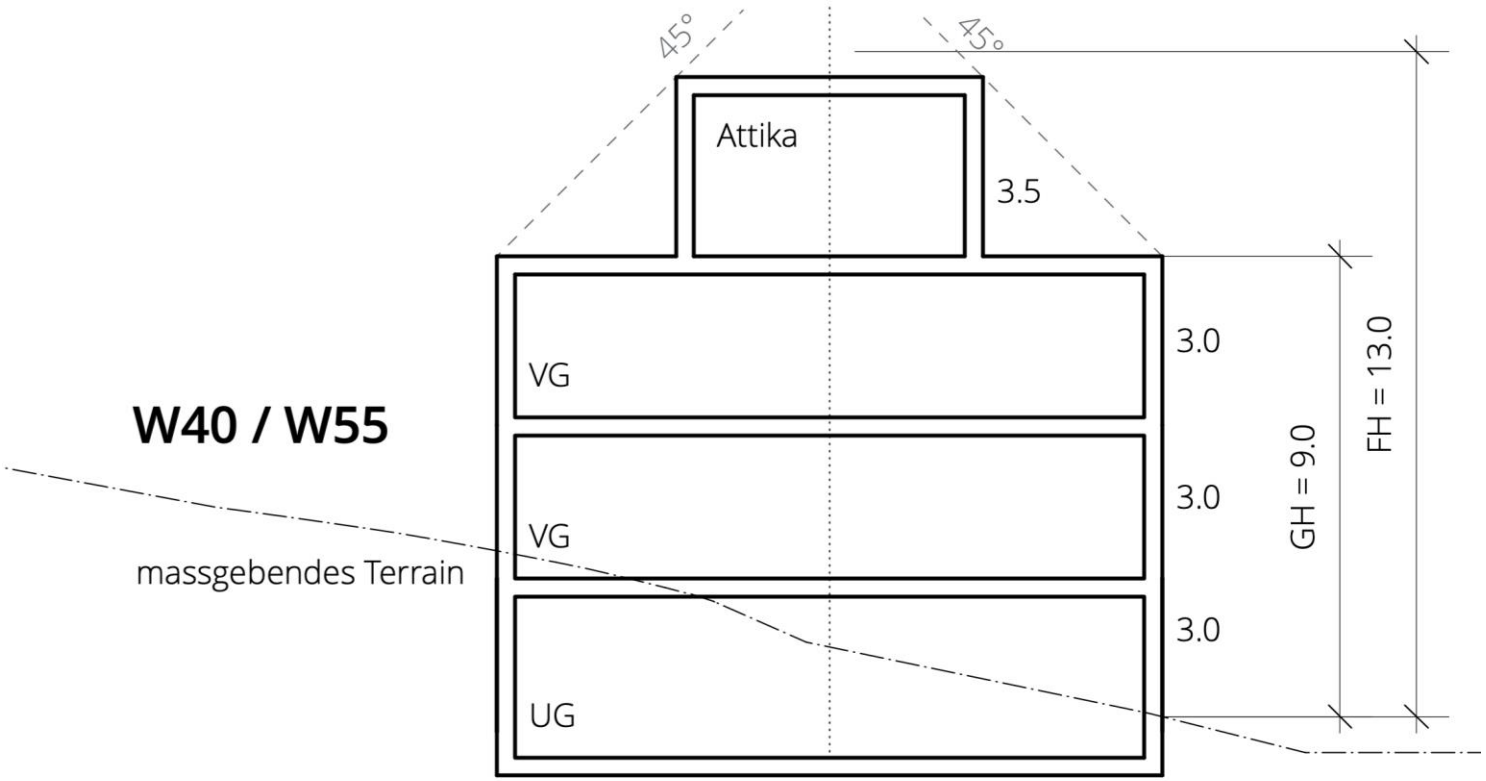
IMMENSEE



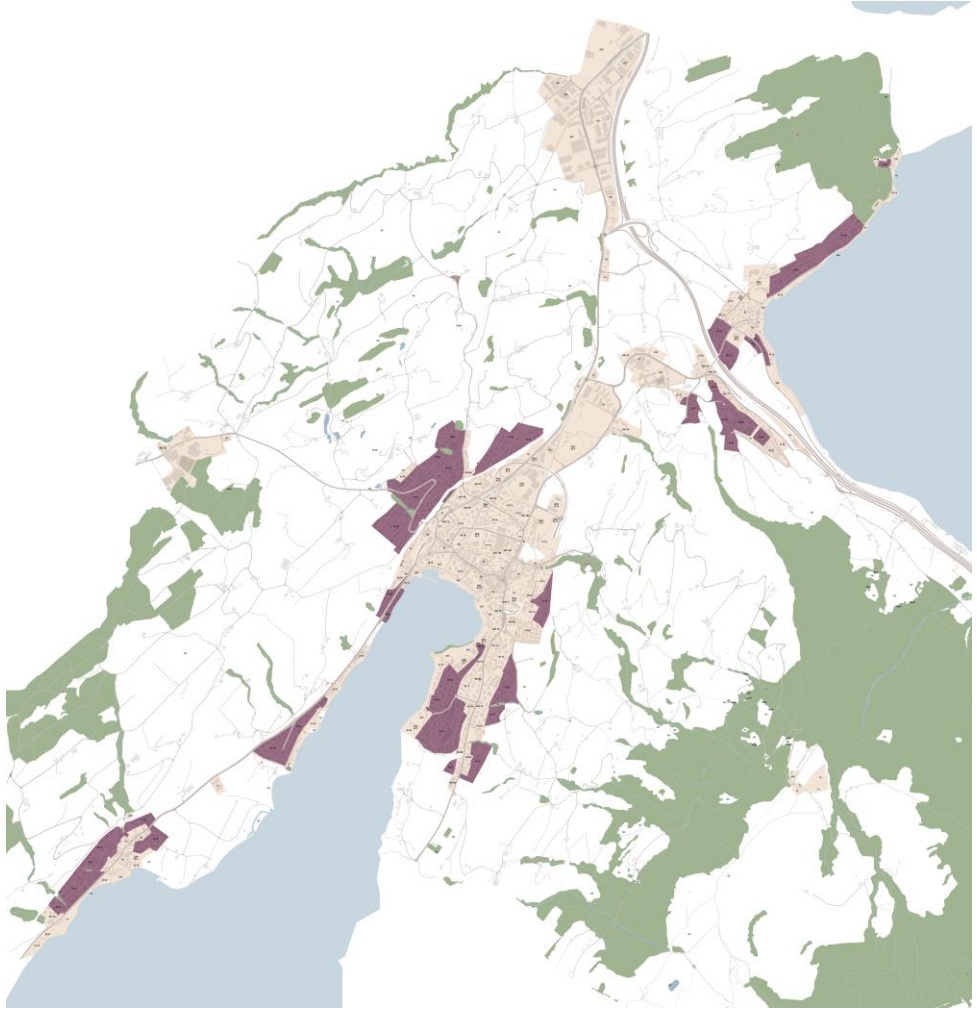
Dichte belassen

Dichte leicht erhöhen

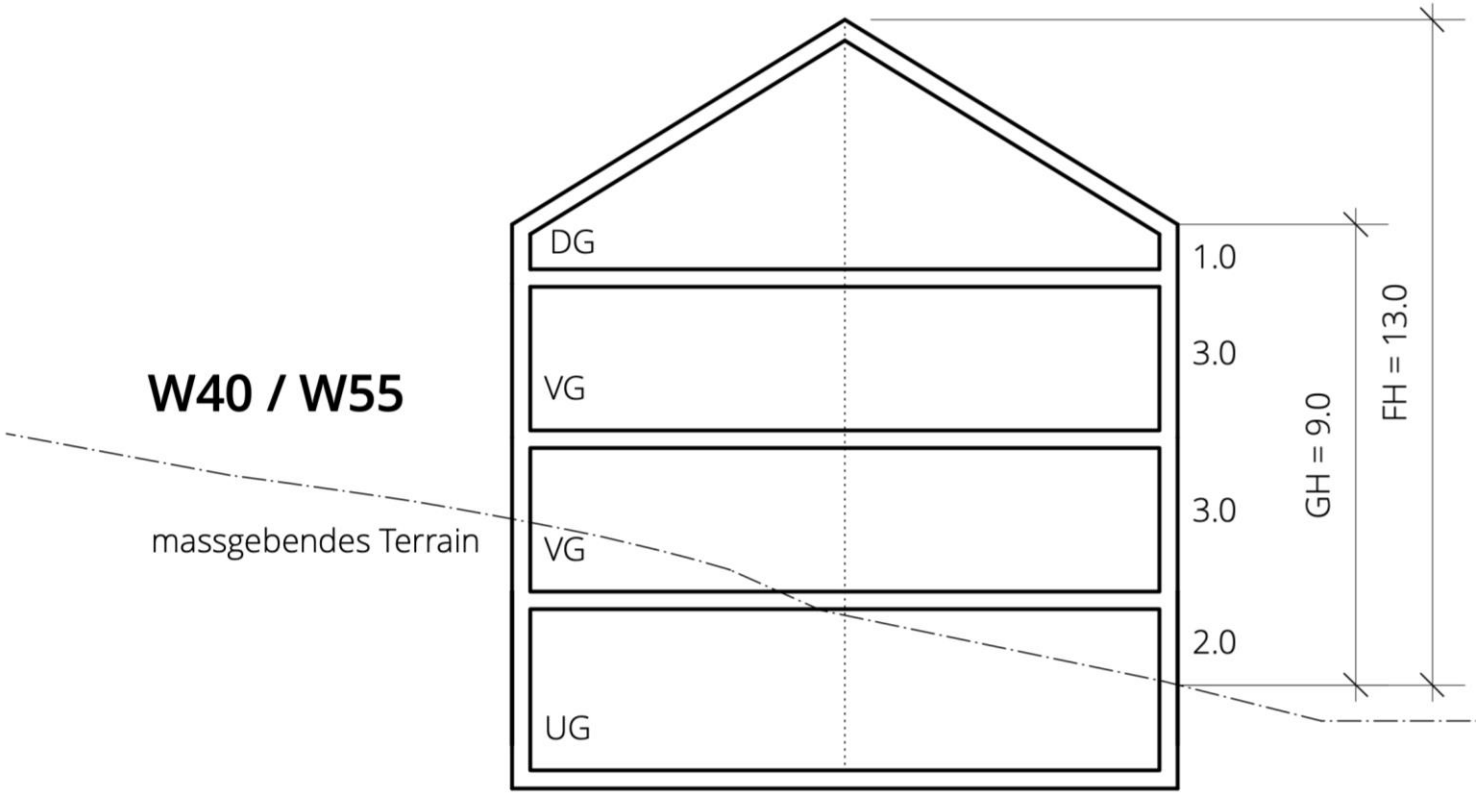
SCHEMASCHNITT W 40 / W 55



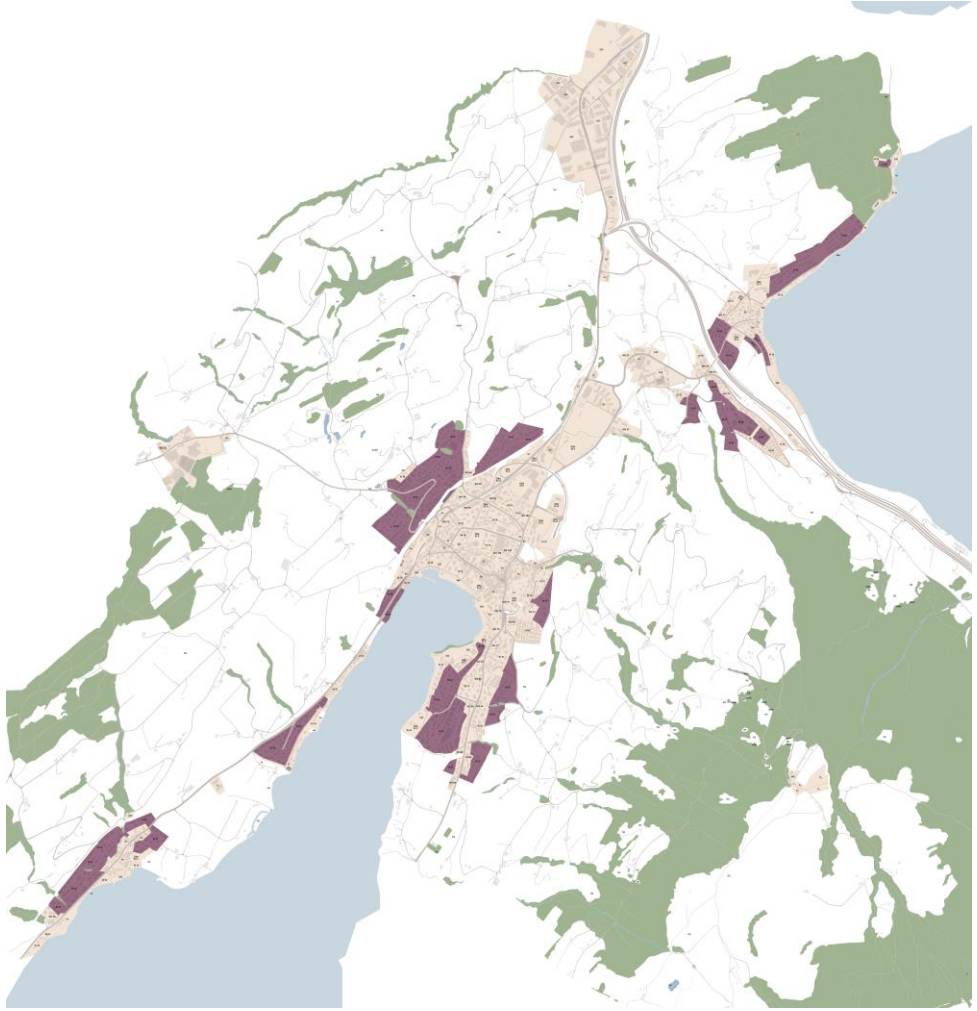
GELTUNGSBERECH



SCHEMASCHNITT W 40 / W 55



GELTUNGSBERECH



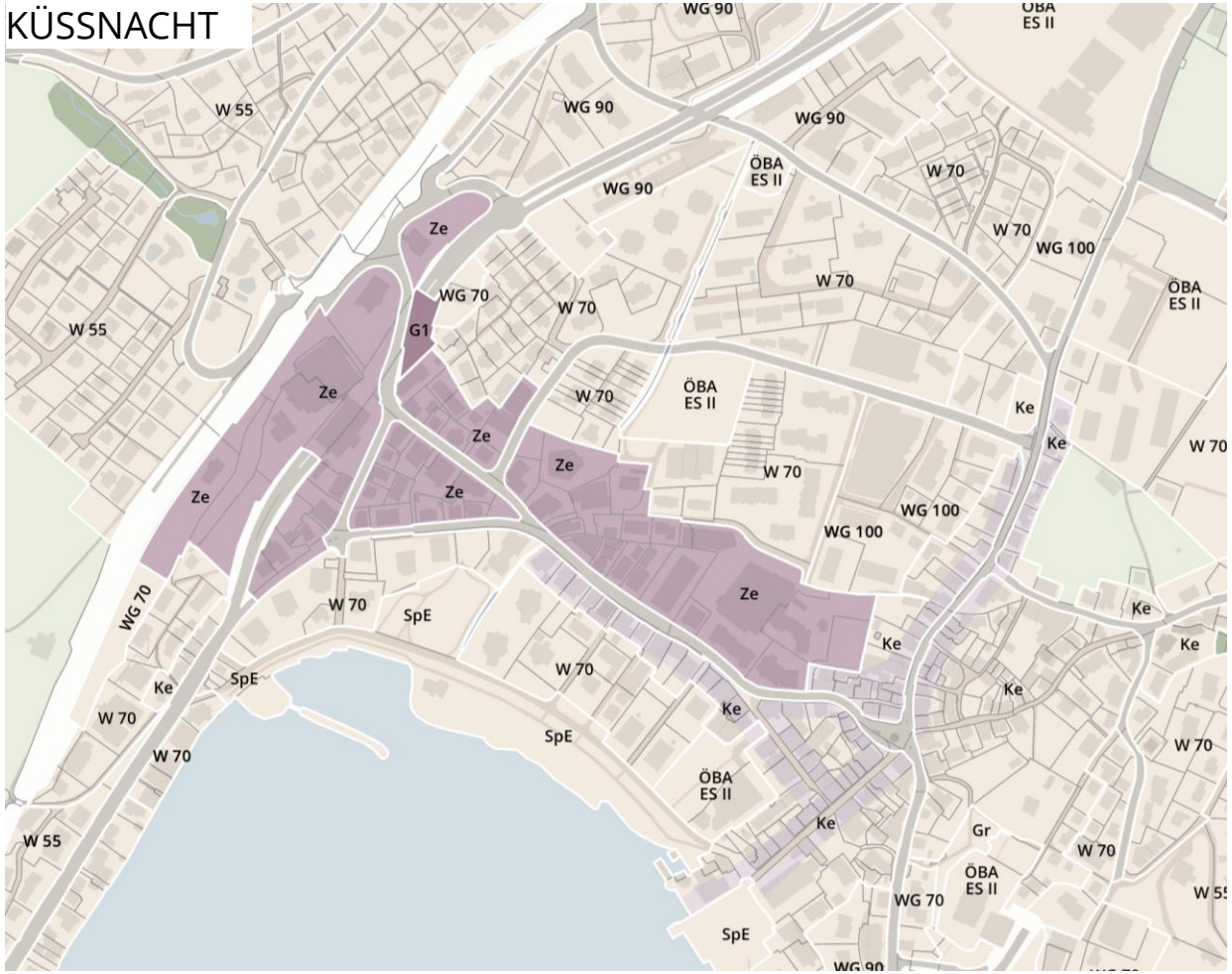
KLEINERE EINZONUNGEN UND ARRONDIERUNGEN

Auszonung

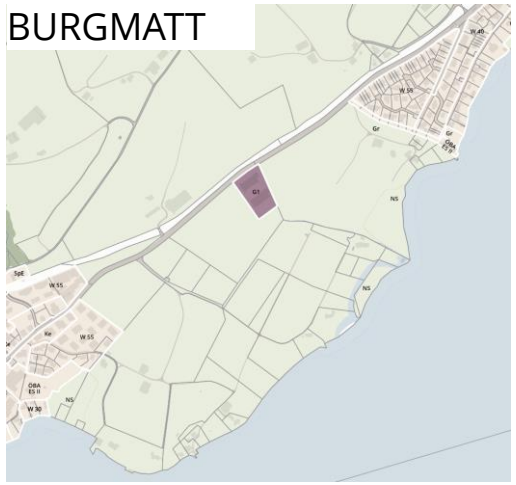
Einzonung

ARBEITSPLÄTZE ERHALTEN UND SICHERSTELLEN

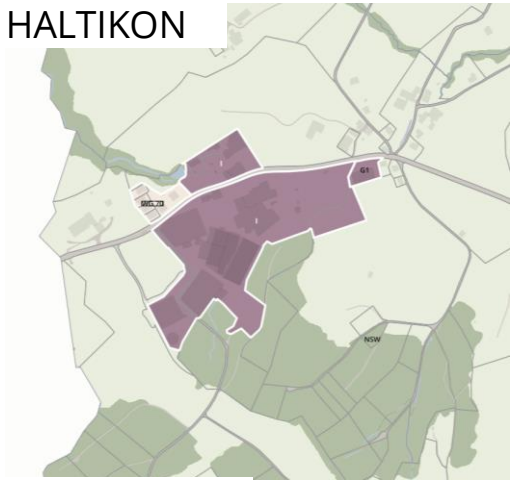
KÜSSNACHT



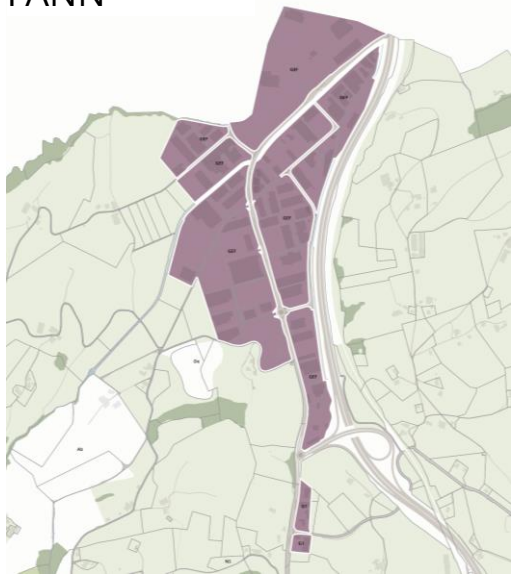
BURGMATT



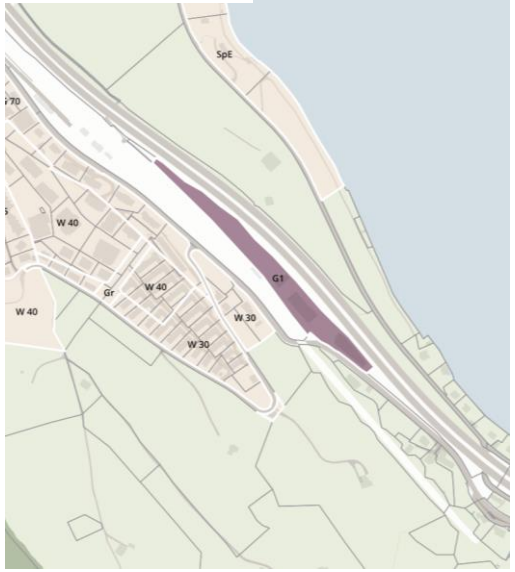
HALTIKON



FÄNN



IMMENSEE

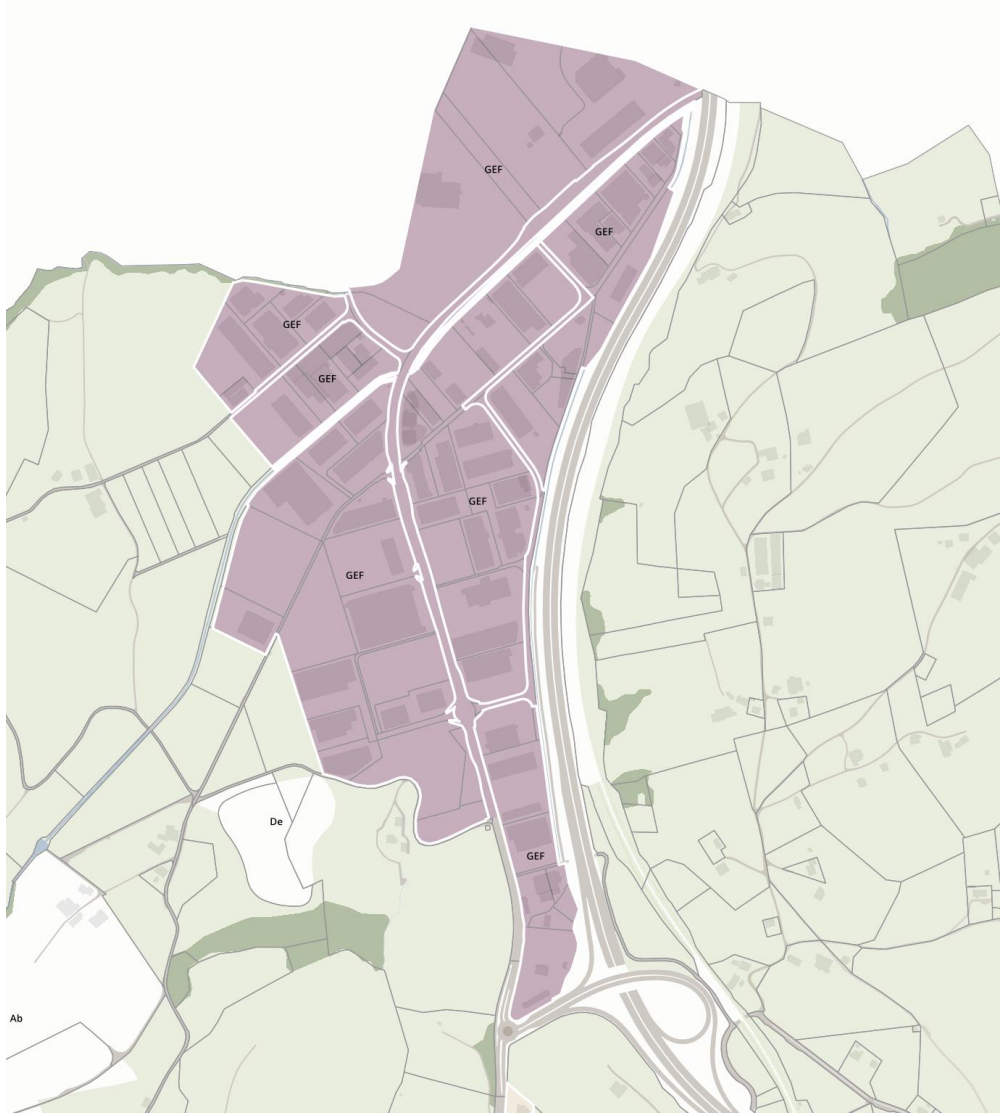


Gewerbe im EG zum öffentlichen Raum

Mindestens 20% Arbeitsnutzung

100% Arbeitsnutzung

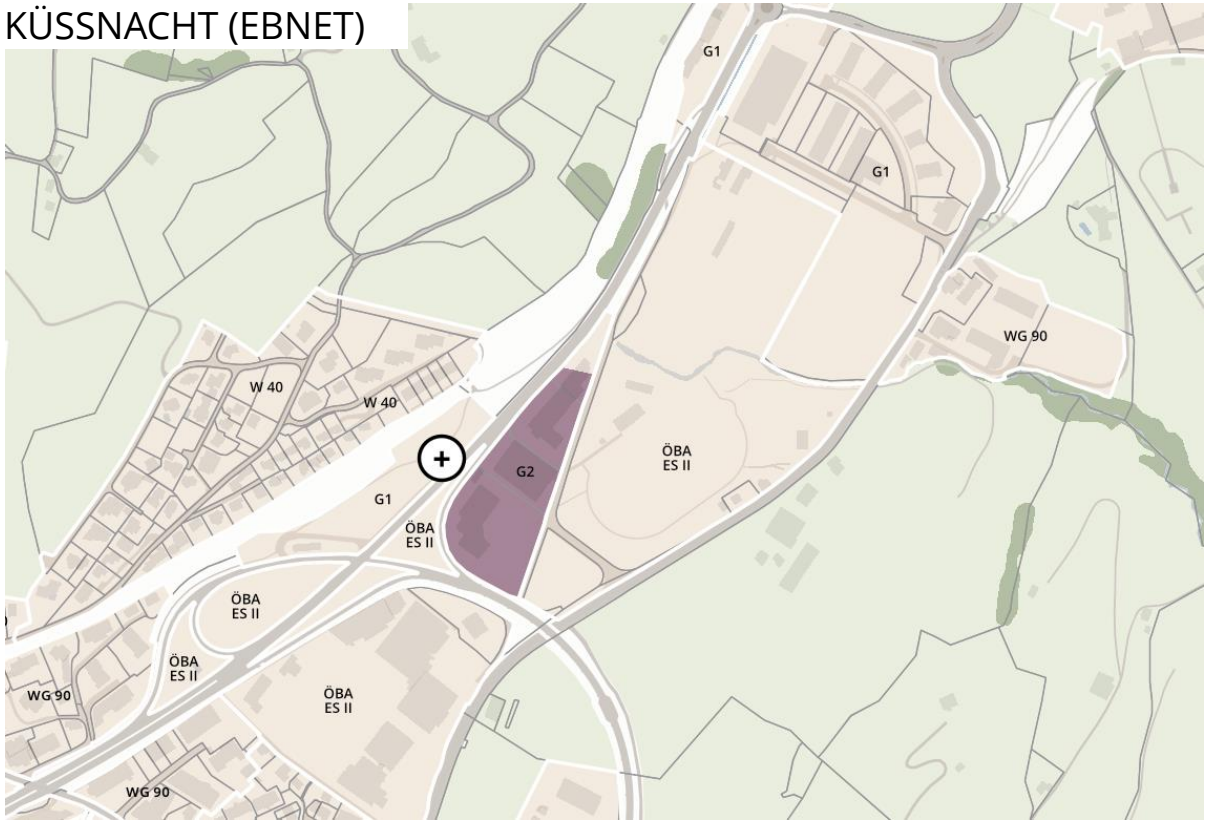
ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT FÄNN



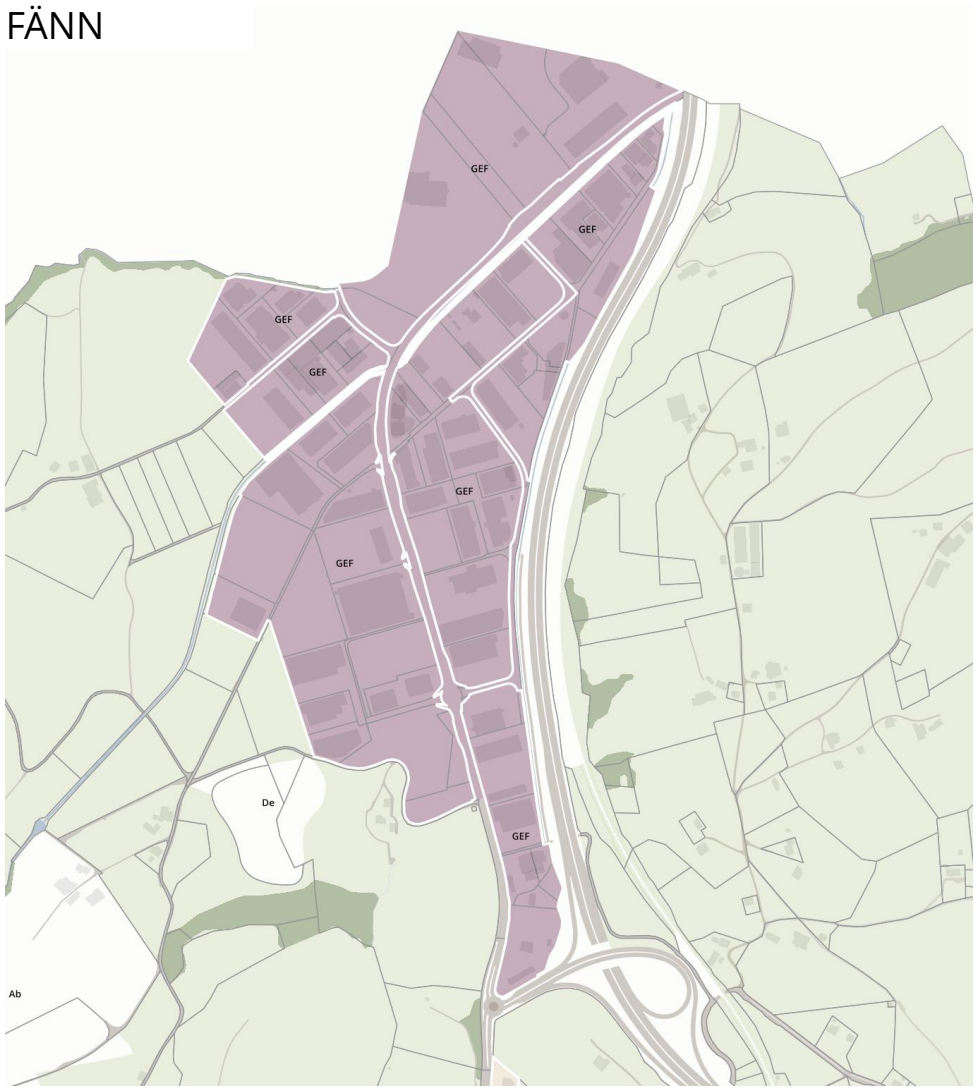
- Verdichtungsgebiet: Verzicht auf eine Nutzungsziffer
- Bezirksrat kann im Baubewilligungs-verfahren eine haushälterische Grundstücksnutzung verlangen.
- Keine neuen Einkaufszentren.
- Mässig und stark störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der ES III und ES IV sowie Hotel-nutzungen und Gastronomiebetriebe sind zulässig.

GUT GESTALTETE HOCHHÄUSER ERMÖGLICHEN

KÜSSNACHT (EBNET)



FÄNN

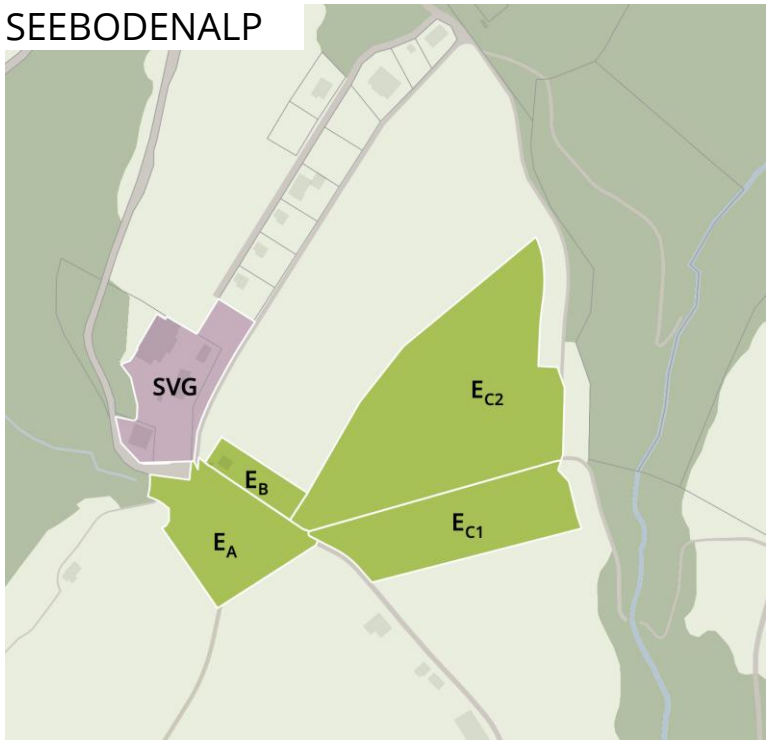


Hochhäuser zulässig bestehend

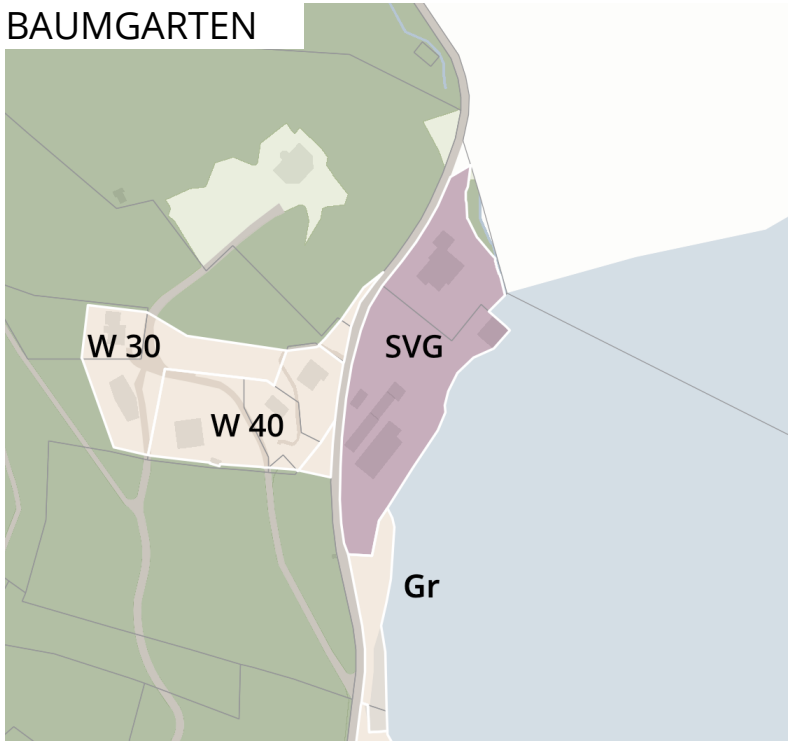
Hochhäuser zulässig neu

TOURISMUS UND GASTSTÄTTEN

SEEBODENALP



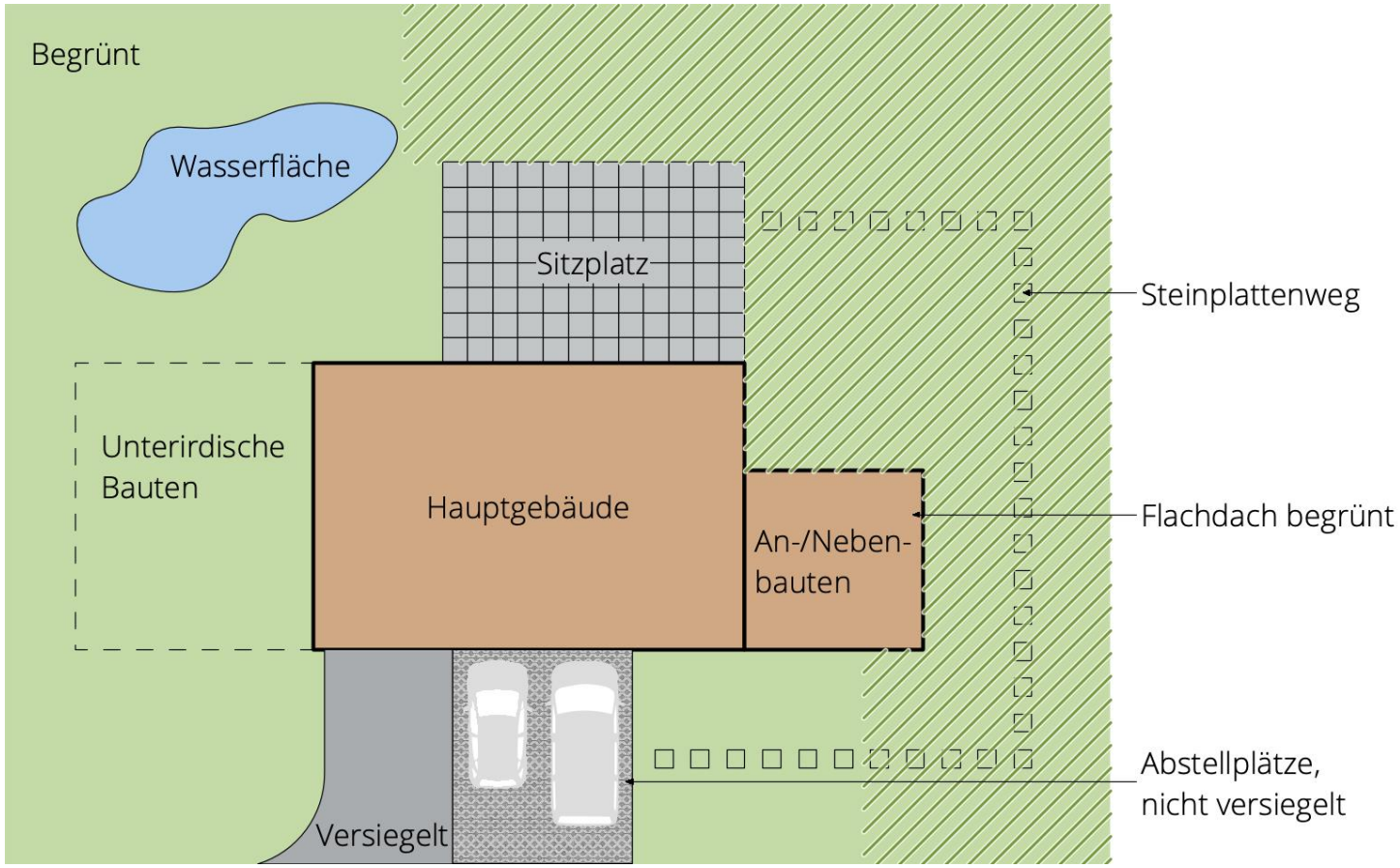
BAUMGARTEN

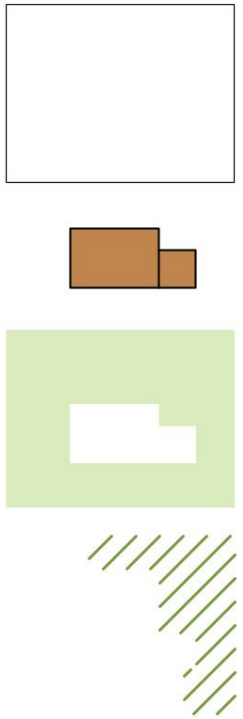


Zone für Gaststätten und Tourismus unverändert
Zone für Gaststätten und Tourismus neu
Erholungszone Seebodenalp neu

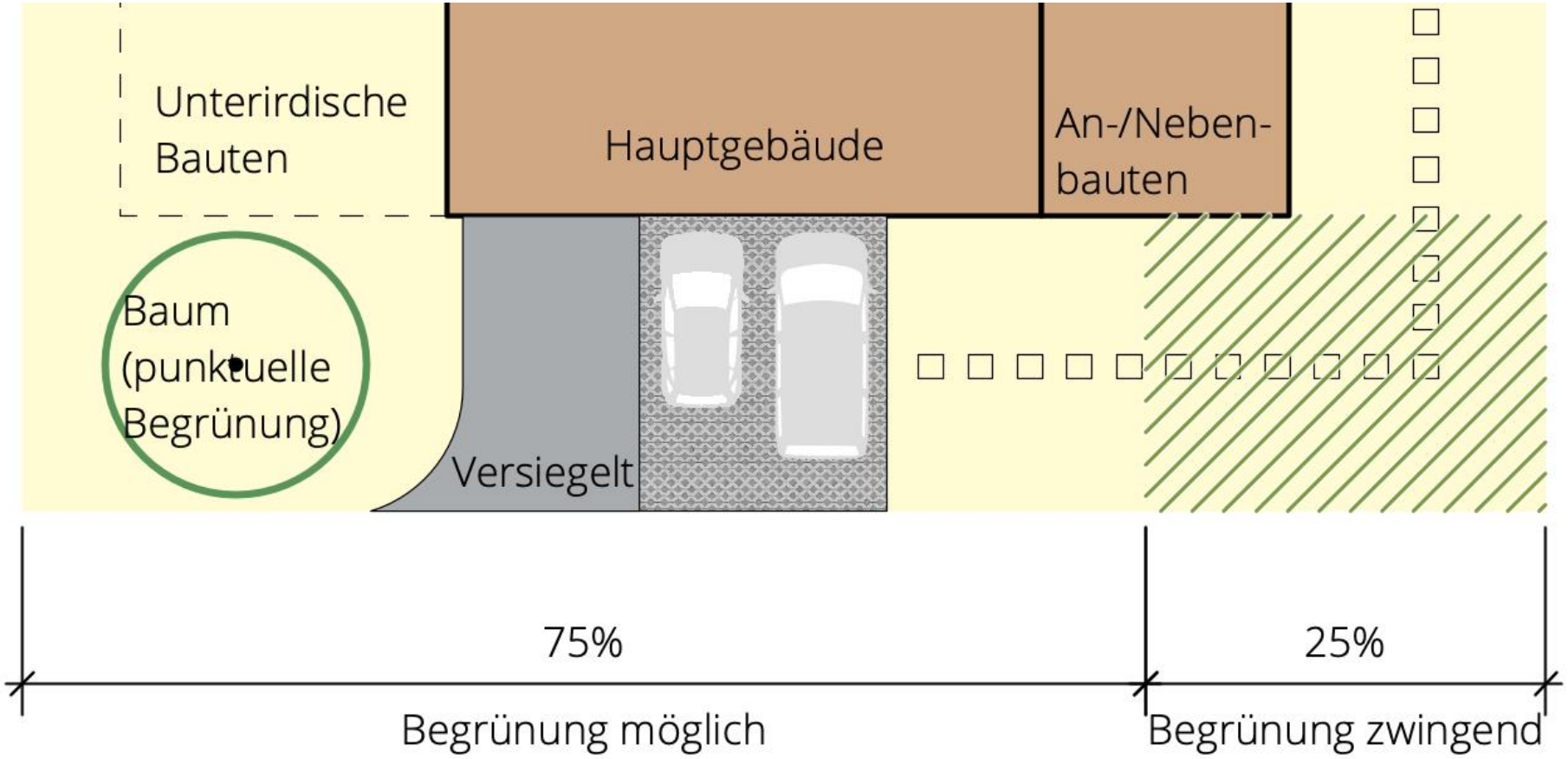
VORGÄRTEN

UMGEBUNGSBEGRÜNUNG





BEGRÜNUNG STRASSENABSTAND



ERLEICHTERUNGEN

- Aussenwände werden nur noch bis zu 35 cm an die AZ angerechnet.
- Nachträgliche Aussenisolationen zählen nicht mehr zur Ausnützungsziffer und zur Gebäudehöhe und sind abstandsbefreit.
- Attikageschosse müssen weiterhin auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen; dürfen neu aber mehr als 60 % des darunterliegenden Vollgeschoss betragen.
- Offene Geländer zählen nicht mehr zur Gebäudehöhe und Firsthöhe

Zusammenfassung

- Gesamtrevision baut auf den rechtskräftigen Planungsinstrumenten auf. Bewährtes wird übernommen. Unnötige Regelungen werden aufgehoben.
- Keine grossflächigen Einzonungen vorgesehen.
- Baureglement wird stark gekürzt, entschlackt und aufgrund Erfahrungen im Vollzug aktualisiert.
- Zonengefüge bleibt grossmehrheitlich bestehen (Zonenbezeichnung ändert)
- Höhere Dichten im Zentrum und den zentrumsnahen Wohngebieten. Jedoch keine flächendeckenden Aufzonungen (Zonen-Aufstufungen).
- Verdichten mit Qualität (Perimeter Innentwicklung / Bonus bei Gestaltungsplänen
- Umgebungsgestaltung wird gestärkt.

Fragen

4

Wie geht es weiter?

Roman Schlömmer, Bezirksrat

VERFAHREN NACH PLANUNGS- UND BAUGESETZ

[3] Jedermann kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat gegen den Entwurf schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

§ 26 b) Behandlung der Einsprachen; Rechtsmittelverfahren

[1] Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen.
[2] Gegen den Einspracheentscheid können Personen, die durch ihn berührt sind und an seiner Aufhebung oder Änderung ein schutzwürdiges Interesse haben sowie die in § 11 Abs. 4 erwähnten Organisationen Beschwerde gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz erheben.
[3] Haben die Entscheide im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren eine wesentliche Änderung des Entwurfs zur Folge, so wiederholt der Gemeinderat das Auflage- und Einspracheverfahren.

TERMINE

- Start öffentliche Auflage am 5. April bis 4. Mai 2024 (30 Tage)
- Fragestunde 8. April 2024 um 19:30-21:00 im Monséjour (ohne Anmeldung)
- Auswertung Einsprachen
- Ziel: Bezirksgemeindeversammlung April 2025
- Ziel: Volksabstimmung Juni 2025