



6431 Schwyz, Postfach 1180

Bezirksrat Küsnacht
Seeplatz 2/3
Postfach 176
6403 Küsnacht am Rigi

Erfassungsdoppel



99.38.122300.00050358

Unser Zeichen A2024-0040 / MaS
Axioma 2024.0032
Direktwahl +41 41 819 20 58
Datum 11. März 2024

Bezirk Küsnacht: Revision Nutzungsplanung

2. Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Bezirksammann
Sehr geehrte Damen und Herren Bezirksräte

Mit Bezirksratsbeschluss Nr. 531 vom 20. Dezember 2023 unterbreiten Sie dem Amt für Raumentwicklung die Revision der Nutzungsplanung zur zweiten Vorprüfung. Gegenstand der Vorprüfung sind:

- Zonenplan Küsnacht, 1 : 5000 vom 6. Dezember 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Fänn, 1 : 5000 vom 6. Dezember 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Haltikon, 1 : 5000 vom 6. Dezember 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Immensee, 1 : 5000 vom 6. Dezember 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Merlischachen, 1 : 5000 vom 6. Dezember 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Seebodenalp, 1 : 5000 vom 6. Dezember 2023 (verbindlich);
- Kernzonenplan Immensee, 1 : 5000 vom 6. Dezember 2023 (verbindlich);
- Kernzonenplan Küsnacht, 1 : 5000 vom 6. Dezember 2023 (verbindlich);
- Kernzonenplan Merlischachen, 1 : 5000 vom 6. Dezember 2023 (verbindlich);
- Baureglement vom 30. Dezember 2023 (verbindlich);
- Erläuterungsberichte nach Art. 47 RPV vom 30. Dezember 2023 (orientierend);

A. Ausgangslage

Der Bezirk Küsnacht überarbeitet gegenwärtig die kommunale Nutzungsplanung. Dabei stützt er sich auf das im November 2020 erarbeitete räumliche Entwicklungskonzept (REK) ab, mit welchem die Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume aufeinander abgestimmt werden sollen. Das REK dient als solide Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung. Eine erste Fassung der Nutzungsplanung wurde durch das Volkswirtschaftsdepartement am 8. September 2023 vorgeprüft. Im Anschluss wurde die Nutzungsplanung entsprechend der Vorprüfungsergebnisse revidiert und zur zweiten kantonalen Vorprüfung vorgelegt.

Das Baureglement wird grundlegend überarbeitet. Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt in der Innenverdichtung und auf der Erneuerung der zentralen Quartiere. In den Gebieten «Fänn» und «Chli Ebnet» ist neu eine Hochhauszone vorgesehen. Die Kernzonenpläne beinhalten neu die ortsbildprägenden Fassadenstellungen sowie die charakteristischen Strassen, Platz- und Übergangsbereiche. Die Aufnahme des Seilbahnkorridors sowie die Ausscheidung spezifischer Nutzungszonen für die Hafenanlagen und die archäologischen Fundstätten werden begrüsst. Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrwertes vorgesehen. Mit der neuen Nutzungsplanung wird die rechtskräftige Nutzungsplanung aus dem Jahr 1997 ersetzt und an die heutigen Vorgaben angepasst. Die Festlegung der Gewässerräume und der Zonenplan Landschaft sind Gegenstand separater Teilnutzungsplanungen.

B. Würdigung

Die vorgängige Erarbeitung des REK sowie der Miteinbezug der Stimmbevölkerung im Mitwirkungsverfahren werden begrüsst. Die Abstimmung auf den kantonalen Richtplan sowie die Berücksichtigung des Prüfberichts zur ersten Vorprüfung wird gewürdigt. Die wesentlichen Vorbehalte aus der ersten Vorprüfung wurden bereinigt.

Die nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung und die allgemeinen Ansätze zur Aufwertung der Siedlungsqualität erzeugen nachhaltig die gewünschten Impulse.

C. Vernehmlassung

Zur zweiten Vorprüfungsvorlage haben sich das Bundesamt für Strassen, ASTRA (23. Januar 2024), die Schweizerischen Bundesbahnen, SBB (Stellungnahme vom 31. Januar 2023), das Baudepartement (23. Januar 2024), das Umweltsdepartement (1. Februar 2024), das Amt für Landwirtschaft (30. Januar 2023) und die Fachstelle Archäologie (30. Januar 2023) geäussert. Die kantonale Denkmalpflege (5. Februar 2023) verweist auf die Stellungnahme zur ersten Vorprüfung.

D. Vorprüfungsergebnisse

Vorbehalte können dem Regierungsrat in der vorliegenden Form nicht zur Genehmigung beantragt werden und sind zu bereinigen. Empfehlungen weisen auf präzisierungsbedürftige Punkte hin, deren abschliessende Beurteilung vorbehalten bleibt und Hinweise dienen der Orientierung, Präzisierung oder Richtigstellung.

D.1 Allgemein

[E] Für die Genehmigung wird zwecks besserer Übersichtlichkeit empfohlen, neben den neuen Zonenplänen auch erläuternde Änderungspläne einzureichen.

[H] Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung wird die Mehrwertabgabepflicht auf neu eingezontem Bauland formell festgestellt und im Grundbuch angemerkt. Dazu ist mit der Genehmigungseingabe eine Liste mit den nach § 36d Abs. 1 PBG mehrwertabgabepflichtigen Grundstücken einzureichen, wobei die Totalfläche, die eingezonte Baulandfläche und die Zonenzuweisung anzugeben sind.

[E] Die Verkehrsfläche ist von der Verkehrszone abzugrenzen. Angrenzend an rechtskräftige Bauzonen wird eine Verkehrszone (Bauzone) ausgeschieden. Ausserhalb der Bauzone sind Verkehrsflächen (Nichtbauzone) auszuscheiden.

[H] Gemäss der Lärmschutzverordnung benötigt auch die Grünzone eine Lärmempfindlichkeitsstufe.

[H] Das kantonale Schutzinventar (KSI) wird bis voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2024 überarbeitet. Es ist sachdienlich, wenn das überarbeitete Inventar in der Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

D.2 Zonenplan Küssnacht

[E] Die SBB als Grundeigentümerin der Parzellen KTN 1135 und 1061 ist direkt von deren teilweisen Umzonung betroffen. Im Zuge der 2. Vorprüfung ist eine ausführliche Stellungnahme der SBB zu den Umzonungsbegehren und den Zonenbestimmungen im Baureglement eingegangen (Siehe Anhang). Die SBB ist nicht an den geplanten Umzonungen interessiert. Der Bedarf an den Umzonungen ist mit den SBB als Grundeigentümerin zu klären. Zur Genehmigung wird eine allenfalls bereinigte Eingabe der Zonenpläne und des Baureglements empfohlen.

[V] Die Gestaltungsplanperimeter im Zonenplan weisen teilweise Abweichungen zur Darstellung im ÖREB auf. Die ausgewiesenen Gestaltungsplanperimeter sind auf die rechtskräftigen Gestaltungsplanperimeter abzustimmen. Die Abweichungen sind zu bereinigen.

[E] Die Änderung K3.6 sieht eine Umzonung von der Zone für Sport- und Erholungsanlagen (SpE) in eine Wohnzone vor. Der Gewässerraum des Giessenbachs (Nr. 663-0000) wird tangiert. Die Parzelle kann bei einer Einzonung nur ausserhalb des Gewässerraumes minimal bebaut werden und die Zufahrt zur verbleibenden SpE wäre weiterhin sicherzustellen. Beim Revitalisierungsprojekt Dorfbach und Giessenbach wurde laut dem Amt für Gewässer (AFG) im Hinblick auf die bisherige Nutzung auf eine Renaturierung bis an die Parzellengrenze verzichtet. Der Giessenbach ist ein «prioritäres Fließgewässer» gemäss der strategischen Planung «Handlungsbedarf an Fließgewässern». Die Umzonung ist zu überprüfen und der Zweck ist im Erläuterungsbericht abzuhandeln. Im Falle einer Bebauung wird in Baugesuchen eine Offenlegung des Giessenbachs bis zur Parzellengrenze, basierend auf der strategischen Planung gemäss dem Richtplanbeschluss L-12.3, durch das AFG eingefordert werden.

[E] Die neue Zone Hafenanlage Ha soll als überlagerte Zone ausgeschieden werden. Es wird empfohlen, die dazugehörige Bestimmungen in Art. 6.8 des Baureglements mit dem Absatz: «Die Hafenzone ist der Wasserfläche überlagert» zu ergänzen. Ausserdem kann die Dimensionierung der Zone im Gebiet «im Zöpfli» entsprechend der vorgesehenen Nutzung etwas schmaler ausfallen.

[E] Die Anpassung «K1.7» sieht eine Einzonung in die Kernzone vor. Im betreffenden Gebiet wird der Gewässerraum des Dorfbachs (Nr. 661-0000) auszuscheiden sein und es besteht laut dem AFG ein grosses Hochwasserschutzdefizit. Die bebaubare Fläche wird aufgrund des Gewässerraumes und des Waldabstandes sehr klein ausfallen. Es ist zu prüfen, ob eine Einzonung unter diesen Aspekten noch zweckmässig ist.

[H] Das Verzeichnis der Zonenplanänderungen und die Farbgebung der einzelnen Zonen wurde noch nicht auf den aktualisierten Zonenplan angepasst. Einzelne Erläuterungen (K3.8, K4.2, K4.3, K4.4, K4.6 und K4.8, K7.1) sind zu bereinigen.

D.3 Zonenplan Haltikon

[H] Die «Grundwasserschutzzone S1» befindet sich ausserhalb des Kantonsgebietes. Der Legendeneintrag im Zonenplan ist zu bereinigen.

D.4 Zonenplan Immensee

[V] Die im Eigentum des ASTRA stehenden Parzellen KTN 3190, 3198 und 3218 sind teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das ASTRA weist darauf hin, dass das Areal der Nationalstrasse ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse dient. Das ASTRA verlangt die Zuordnung dieser Flächen zur Verkehrsfläche.

[V] Die Änderung I7.3 wurde im Zuge der zweiten Vorprüfungsvorlage neu in die Nutzungsplanung aufgenommen und erfüllt die Grundvoraussetzungen für eine Einzonung nicht. Am vorgesehenen Ort befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan kein SEG. Ferner stellt die Kantonsstrasse eine klare Siedlungsabgrenzung dar. Es wird zudem keine konkrete Nutzungsabsicht vorgebracht. Ausserdem wird nicht dargelegt, inwiefern die bestehenden Bauzonenreserven (KTN 4222 bei I7.1) nicht gebraucht werden können. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen müsste sichergestellt werden. Wir gehen davon aus, dass ein konkreter Bedarfsnachweis, respektive ein Nutzungskonzept derzeit

nicht vorliegt und das Gebiet – sofern an der Einzonung festgehalten werden sollte – im Hinblick auf eine nachfolgende Nutzungsplanrevision noch vorbereitet wird. Es wird empfohlen, die Einzonung vorerst zurückzustellen, um die laufende Nutzungsplanung nicht zu verzögern.

[H] Die «Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn (GEF)» ist Inhalt des Zonenplans und ist deshalb auch in der Legende aufzuführen.

D.5 Zonenplan Merlischachen

[E] Die Gewässerabstandslinie (M13) soll aufgehoben werden. Aufgrund der zeitlichen Verschiebung zwischen der Nutzungsplanungsrevision und dem separaten Verfahren zur Gewässerraumfestlegung sowie der Änderung des Gewässerabstands von 20 m zu 15 m besteht die Gefahr von Rechtsunsicherheit. Um die Anwendung der Übergangsbestimmungen gemäss der Gewässerschutzverordnung zu verhindern, empfehlen wir, die Aufhebung der Gewässerabstandslinie (M13) im Verfahren zur Festlegung der Gewässerräume zu vollziehen.

[E] Die Anpassung M3.3 sieht eine Umzonung von der Kurzzone in eine Wohnzone vor. Auf den betroffenen Grundstücken wird der Gewässerraum des Heilibachs (Nr. 000-2611) und des Vierwaldstättersees noch auszuscheiden sein. Beim Heilibach besteht gemäss dem Amt für Gewässer (AFG) ein Hochwasserschutzdefizit. Im betroffenen Uferabschnitt sieht die vom Regierungsrat verabschiedete strategische Revitalisierungsplanung Seeufer eine prioritäre Seeuferrevitalisierung vor. Das Umzonungsbegehren ist in den nachgelagerten Verfahren (Baugesuche; Gestaltungsplan) auf die Revitalisierungsplanung abzustimmen.

[H] Mit der Anpassung M1.1 wird eine Kurzzone in eine Kernzone umgezont. Im betroffenen Bereich wird der Gewässerraum des Dorfbachs (Nr. 000-3130) und des Vierwaldstättersees noch auszuscheiden sein. Es besteht ein Hochwasserschutzdefizit. Die Parzellen KTN 1692 und 1608 werden durch den Gewässerraum in der Bebaubarkeit stark eingeschränkt. Die Zweckmässigkeit der Umzonung ist zu prüfen, da eine zukünftige zonenkonforme Nutzung womöglich nur eingeschränkt möglich sein wird.

D.6 Zonenplan Seebodenalp

[E] Die Schutzzonen «Holderen, Schwänditobel, Rütlersplangg, Schwändi und Alpetli» weisen gemäss dem Amt für Umwelt (AFU) teilweise falsche Ausdehnungen auf. Die Geometrien der Schutzzonen sind im kantonalen Geoportal WebGIS ersichtlich. Nähere Auskünfte zu den Schutzzonen können bei Bedarf beim AFU bezogen werden.

[H] Das Amt für Landwirtschaft (AFL) weist darauf hin, dass mit der Einzonung «S7» landwirtschaftliche Flächen betroffen sind. Wir gehen davon aus, dass die temporären Nutzungen – der Nichtbauzone entsprechend – ohne Bodenbefestigungen erfolgen.

D.7 Kernzonenpläne

[E] Die Ortsbilder von Küssnacht und Merlischachen sind von nationaler Bedeutung (ISOS). Um die Vorgaben des ISOS widerzuspiegeln, wird empfohlen, die ISOS-Perimeter von Küssnacht und Merlischachen im Kernzonenplan unter dem Informationsinhalt aufzuführen.

D.8 Baureglementsentwurf (BauR-E)

D.8.1 Kapitel I: «Allgemeines»

[V] Die Gliederung der Zonen geschieht in der Zonensystematik. Bei der Unterrubrik «Weitere Zonen» werden jedoch Bau- und Nichtbauzonen gemischt aufgeführt. Zwecks rechtssicherer Anwendung sind die Bau- und Nichtbauzonen im Baureglement klar zu unterscheiden.

D.8.2. Kapitel II: «Zonensystematik»

[E] Für die «Erholungszone Seebodenalp E» wird keine Empfindlichkeitsstufe (ES) zugeordnet. Für die Nichtbauzone kann die ES der Landwirtschaftszone (ES III) übernommen werden.

D.8.3 Kapitel III: «Zonenvorschriften»

[E] Das ISOS fordert mit dem Erhaltungsziel A den Substanzerhalt und nicht nur einen Volumenschutz. Ein Ersatzbau benötigt eine eingehende Abwägung und Prüfung. Die Denkmalpflege empfiehlt, den Substanzerhalt in den Kernzonenbestimmungen (Art. 3.1) zu stärken. Ein Hinweis auf die Baugruppen mit Erhaltungsziel A im Zonenplan wäre sachdienlich und bietet Planungssicherheit.

[E] Der Perimeter Zugerstrasse und die Bestimmung zur verdichteten Bauweise werden begrüsst. Der Richtplanbeschluss B-8.5 lässt jedoch weiteren Gestaltungsspielraum hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung zu. Es wird empfohlen, für die Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn (GEF) zusätzliche räumliche Massnahmen (Pocket-Parks; Begrünung) zur Förderung der Identität und der Standortattraktivität im Baureglement vorzusehen. Ausserdem kann eine Stärkung der Adressbildung beispielsweise durch eine publikumsorientierte Ausrichtung der Gebäude zur Zugerstrasse und einer Aufwertung der Umgebungsflächen erreicht werden.

[H] Seilbahnkorridore sind gemäss der Vollzugshilfe «Umwelt und Raumplanung bei Seilbahnvorhaben» vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) und dem Bundesamt für Verkehr (BAV) auszuschneiden. Diese bundesrechtliche Vorgabe wird in den Zonenplänen Küssnacht und Seebodenalp umgesetzt. Der Seilbahnkorridor wird mit einer Breite von 20 m ausgeschieden und verläuft teilweise über Waldareal. Die rechtskräftige Rodungsbewilligung umfasst im gesamten, vom Seilbahnkorridor betroffenen Waldareal eine Breite von rund 14.5 m. Für waldderechtlich relevante Vorhaben ausserhalb des Bereichs der rechtskräftigen Rodungsbewilligung weist das Amt für Wald und Natur auf eine Beurteilung im Einzelfall hin.

[H] In Art. 3.6 BauR ist die Nummerierung bei Abs. 4 fehlerhaft.

[H] In Art. 3.6 Abs. 2a BauR werden die zulässigen verkehrsintensiven Einrichtungen definiert. Der Ausschluss von grossen und mittelgrossen verkehrsintensiven Einrichtungen ist zu begrüssen. Mit einer diesbezüglichen Präzisierung der Bestimmung kann Planungssicherheit geschaffen werden.

[H] In Art. 5.4 Abs. 1 Bst. c kann ergänzt werden, dass bei Gestaltungsplänen Ausnahmen von der Regelbauweise mit auszuweisenden Vorteilen abzuwägen sind.

[H] Eine Vollzugsrichtlinie des Bezirksrates regelt die Anforderungen an Hochhausprojekte. Wir würdigen dieses Vorgehen und begrüssen die Zusendung eines Vorabzuges dieser Vollzugsrichtlinie.

[H] Die neue Zone «Archäologische Fundstätte» wird im Baureglement noch unter dem Namen «Schutzzone historischer und kultureller Stätten HKS» geführt. Der Zonentitel ist anzupassen.

[H] Art. 5.4 Abs. c ist zu korrigieren: «Die zonengemässe Gebäudehöhe und Firsthöhe ...».

[H] Art. 5.4 Abs. 2 ist zu korrigieren: «... von der Gemeinde bestimmten Fachbeirat begleitet...».

D.8.4 Kapitel IV: «Bauvorschriften»

[H] Art. 8.4 Abs. 5 ist zu bereinigen: «Es sind genügend Abstellplätze für Velos...zu stellen».

D.9 Erläuterungsberichte

D.9.1 Erläuterungsbericht «Kapazitätsberechnung»

[E] Gemäss unseren Empfehlungen aus der ersten Vorprüfung vom 8. September 2023 sind die Dichten in den Abschnitten B1 und B2 der Tabelle auf die Ist-Dichten zu reduzieren, sowie die Anrechnung auf 80 % zu reduzieren. Dies wurde in der vorliegenden Eingabe nicht berücksichtigt. Wir empfehlen, dies für die weitere Planung noch nachzuholen.

D.9.2 Erläuterungsbericht: «Berücksichtigung Kantonalen Richtplan»

[V] Die Bahnhaltestelle Fänn ist nicht im kantonalen Richtplan und in keinem Ausbauschnitt des Bundesamts für Verkehr enthalten. Für eine Aufnahme im Richtplan ist der Bedarf und die Machbarkeit nachzuweisen. Der Satz auf Seite 9: «Mit der Erstellung der im Richtplan vorgesehenen S-Bahn-Haltestelle wird das Gebiet eine markante Verbesserung der ÖV-Erschliessungsqualität erfahren. » ist in seiner Aussage nicht korrekt.

D.10 Geodaten

[E] Die Wohnzonen «W40» und «W55» im Siedlungsgebiet «Sumpf» werden im Geodatenatz der gleichen Zonenkategorie zugeordnet. Die beiden Zonen sind zu differenzieren.

[E] Die Zone «Archäologische Stätte» ist im Bereich KTN 1167 im Geodatenatz zu ergänzen.

[E] Die überlagerte Festlegung «Gestaltungsplanpflicht» ist im Geodatenatz im Bereich Bahnhof Küssnacht und bei der Änderung «I.11» zu ergänzen.

[H] Die Geodaten (inklusive Farbgebung) müssen mit dem Standard des kantonalen Geodatenmodells vereinbar und auf die Zonierung abgestimmt sein. Das Geodatenmodell ist unter: http://models.geo.sz.ch/ARE/SZ_Nutzungsplanung_kommunal_V2_Modelldokumentation.pdf greifbar.

E. Schlussfolgerungen

Wir danken dem Bezirk Küssnacht für die bisher geleistete Arbeit. Die Vorprüfung kann als abgeschlossen betrachtet werden.

Das Volkswirtschaftsdepartement hofft, Sie mit diesen Angaben zu unterstützen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Volkswirtschaftsdepartement



Petra Steimen-Rickenbacher
Regierungsrätin

Beilagen:

- Stellungnahme SBB vom 31. Januar 2024
- Stellungnahme AGI vom 13. Februar 2024
- Eingabedossiers (2-fach, ein Exemplar verbleibt beim ARE)

Kopie (ohne Beilagen):

- ASTRA, Filiale Zofingen, Brühlstrasse 3, 4800 Zofingen
- SBB Immobilien, Grundstücksmanagement, Bahnhofstrasse 12, 4600 Olten
- Baudepartement; Umweltdepartement; Amt für Kultur; Amt für Landwirtschaft
- EWS AG, Gotthardstrasse 6, 6438 Ibach

Versand: **14. MRZ. 2024**