

Revision Nutzungsplanung

BEILAGEBERICHT ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER ERHALTUNGSZIELE IM ISOS



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31110 – 20.4.2026

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Vorgaben zum Ortsbildschutz im Kantonalen Richtplan	3
	1.2 Heutige Regelungen	3
	1.3 Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	4
	2 ISOS-GEBIETE	7
	2.1 Merlischachen	7
	2.2 Küssnacht	10
	3 FAZIT UND PLANERISCHE EMPFEHLUNG	29
	3.1 Abgrenzung der Kernzonen	29
	3.2 Kernzonenbestimmungen	30
	3.3 Kernzonenpläne	31

Auftraggeber

Bezirk Küssnacht

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind
Adrian Grütter

Titelbild

Eigene Darstellung

1 EINLEITUNG

1.1 Vorgaben zum Ortsbildschutz im Kantonalen Richtplan

Ortsbildschutz

Der Kantonale Richtplan enthält folgende behördenverbindliche Festlegungen zum Thema Ortsbildschutz:

Festlegungen

B-12.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) sind bei der Planung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen (insbesondere die schutzwürdigen Bereiche mit dem höchsten Erhaltungsziel). Der Kanton setzt sich bei Bedarf beim Bund für eine Überprüfung und Aktualisierung des ISOS ein.

B-12.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das IVS ist als Grundlage bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen.

B-12.3 Inventare der Denkmalpflege

- a) Der Kanton führt ein Inventar der schützenswerten und geschützten Bauten und Objekte.
- b) Die Gemeinden unterstützen den Kanton bei der Erarbeitung und Aktualisierung des Inventars und integrieren es in ihre Zonenpläne.
- c) Die Gemeinden berücksichtigen bei ihren Planungen die regionalen und lokalen Ortsbilder.

B-12.4 Fundstelleninventar der Archäologie

- a) Der Kanton führt ein archäologisches Fundstelleninventar. Dieses integriert auch die Objekte der UNESCO-Weltkulturerbestätten.
- b) Die Gemeinden integrieren die Perimeter in ihre Zonenpläne.

1.2 Heutige Regelungen

Zonenplan und in der Baureglement Küssnacht

Der Ortsbildschutz wird heute im Baureglement und im Zonenplan wie folgt sichergestellt:

- die Ortskerne sind den Kernzonen (KI und KII) zugewiesen
- die Kernzonenpläne für die Ortsteile Küssnacht und Immensee treffen ergänzende Festlegungen zum Volumenschutz.

1.3 Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)

Bundesinventar

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung kurz ISOS wird vom Bundesamt für Kultur erstellt. Im Bezirk Küssnacht gibt es zwei Ortsbilder von nationaler Bedeutung.

- Küssnacht
- Merlischachen

Beide ISOS stammen aus dem Jahr 1987. Nach über 35 Jahren sind zahlreiche Aussagen zum Ortsbild veraltet, da sich die baulichen Gegebenheiten in den Teilgebieten des ISOS massgeblich verändert haben.

Bedeutung des ISOS

Das planerische Ermessen beim Erlass von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen wurde im Rahmen der jüngeren Rechtsprechung vermehrt zugunsten der Erhaltungsziele des ISOS eingeschränkt.

Die Erhaltungsziele des ISOS sind bei der Revision der Nutzungsplanung daher in die Interessenabwägung in Bezug auf die grundeigentümerverbindlichen Vorschriften im Zonenplan und im Baureglement (BauR) einzubeziehen.

Gliederung

Das ISOS gliedert die Ortsbilder von nationaler Bedeutung in folgende Einheiten und Teilbereiche:

- Gebiet (G): Grösstmögliche Einheit, dessen Merkmale als Ganzheit ablesbar sind, z.B. Bahnhofsquartier
- Baugruppe (B): Kleinere Einheiten mit ausgeprägter räumlicher Wechselbeziehung der Bauten, z.B. Kirchenbezirk
- Umgebungszone (U-Zo): Begrenzte Ausdehnung, enge Beziehung zur schützenswerten Bebauung, z.B. Rebhang
- Umgebungsrichtung (U-Ri): Kein abschliessender Perimeter im Inventarplan, weiträumiger Bezug des Ortsbildes zwischen Bebauung und Landschaft, z.B. Kulturland
- Einzelbauten (E): Kleinstmöglicher Ortsteil mit grossem Eigenwert, z.B. Kirche

Erhaltungsziele

Das ISOS legt für die erwähnten Einheiten und Teilbereiche unterschiedliche Erhaltungsziele fest:

Erläuterungen zu den Schutzzielen

Erhaltungsziel		
	Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit	Für alle Gebiete und Baugruppen ist eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute zweckmässig. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise:
A	Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.	– Abbruchverbot, keine Neubauten – Detailvorschriften für Veränderungen
B	Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.	– Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen – besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten
C	Erhaltungsziel C gilt: Erhalten des Charakters Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.	– besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten
	Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit	Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise:
a	Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.	– kein Baugebiet – strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten – spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten
b	Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften , die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.	– Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.

Inhalt dieses Berichts

Dieses Arbeitspapier enthält eine Interessenabwägung zu den im ISOS bezeichneten Gebieten.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Ortsteile kurz aufgelistet und der Handlungsbedarf für die Revision der Nutzungsplanung formuliert.

Je nachdem, welche Eingriffstiefe die Nutzungsplanung in die Erhaltungsziele erlaubt, ist eine Interessenabwägung notwendig.

Für die Beurteilung dient der ISOS-Leitfaden «Ortsbildschutz und Innenentwicklung», der im Sommer 2022 vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und dem Bundesamt für Kultur (BAK) veröffentlicht wurde.

Gegenstand der Nutzungsplanung

Die Interessenabwägung beschränkt sich auf die baurechtlichen Bestandteile, die Gegenstand des Erlasses der Nutzungsplanung sind. Dazu zählen:

- Die Zuweisung der Gebiete in eine geeignete Nutzungszone (z.B. Kernzone);

- räumlich differenzierte Festlegungen in einem detaillierten Kernzonenplan (z.B. Bezeichnung eines Volumenschutzes für die Gebäude, die für das Ortsbild prägend sind);
- Nutzungsvorgaben (z.B. Vorgaben zur gewerblichen Nutzung von Erdgeschoss);
- gestalterische Vorgaben (z.B. zum Erscheinungsbild der Gebäude und der freiräumlichen Umgebung);
- Grundmasse für Neubauten und Ersatzbauten (Geschosszahl, Höhenmasse, Gebäudelänge).

Substanzerhaltung bleibt vorbehalten

Das ISOS legt für einige Gebiete und für einzelne Gebäude das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) fest. Dies bedeutet, dass die Unterschutzstellung der Gebäude zu erwägen ist. Unterschutzstellungen von Gebäuden bleiben gemäss Ziffer 3.1.1 BZR ausdrücklich vorbehalten. Sie werden jedoch nicht auf der Stufe der Nutzungsplanung vorgenommen. Massgebend ist das Verfahren gemäss der kantonalen Denkmalschutzverordnung (DSV).

Denkmalschutzgesetzgebung

Die DSV regelt die Zuständigkeiten für die Bereiche Denkmalpflege und Archäologie. Zudem regelt die DSV die Themen Schutzinventar, Ortsbildschutz und Archäologie sowie Inventarbereinigung.

Schutzinventar (§ 4 DSG)

Das behördenverbindliche Hinweisinventar KIGBO wurde mit der Inkraftsetzung des Denkmalschutzgesetzes (DSG) durch das eigentümergebundene Kantonale Schutzinventar (KSI) abgelöst. Aufnahme und Entlassung ins bzw. aus dem KSI erfolgen nach einem im DSG definierten Verfahren (§ 5 DSG). Die bisherigen KIGBO-Objekte wurden mit Inkraftsetzung des DSG direkt ins KSI überführt und gelten dadurch als Schutzobjekte. Für die Eigentümer von Schutzobjekten hat diese Überführung unmittelbar jedoch keine Folgen, Schutzmassnahmen bleiben rechtsgültig. Im Rahmen der Inventarbereinigung besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, sich zu äussern.

Das bisherige KIGBO wird nicht mehr geführt. Es besteht im Kanton Schwyz neu somit ausschliesslich ein Schutzinventar.

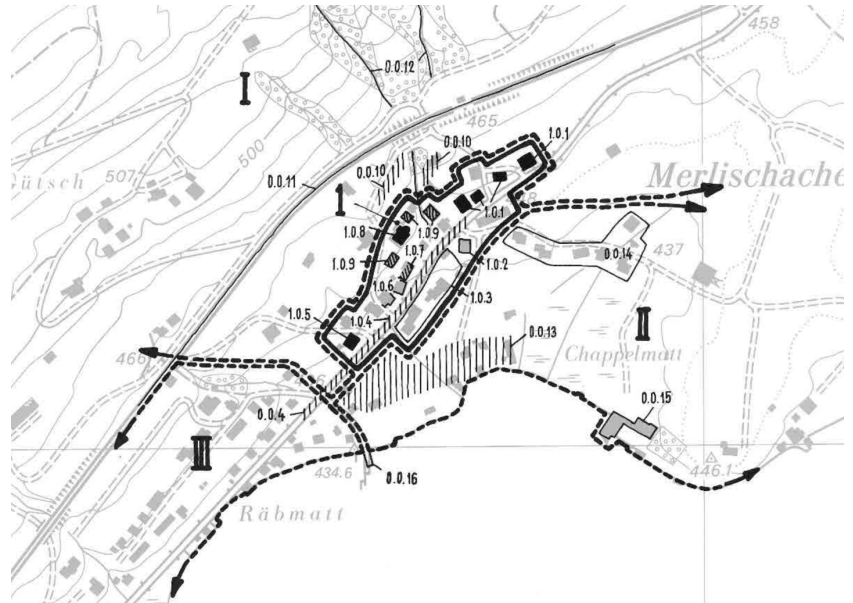
Einbezug der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 DSG)

Im Bereich Ortsbildschutz ist die kantonale Denkmalpflege im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dann zwingend beizuziehen, wenn es sich um Ortsteile handelt, die mit dem höchsten Erhaltungsziel (Substanzerhaltung, sog. «ISOS-A-Gebiete») im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) bezeichnet sind. Bei allen anderen ISOS-Gebieten, wo es um die Erhaltung der gewachsenen Struktur oder um die Erhaltung des Charakters eines Ortsbildes geht, sind die Gemeinden verantwortlich und die kantonale Denkmalpflege nimmt nur noch im Rahmen des Planungsverfahrens (kommunale Nutzungspläne) Stellung.

2 ISOS-GEBIETE

2.1 Merlischachen

Ausschnitt aus Inventarplan ISOS



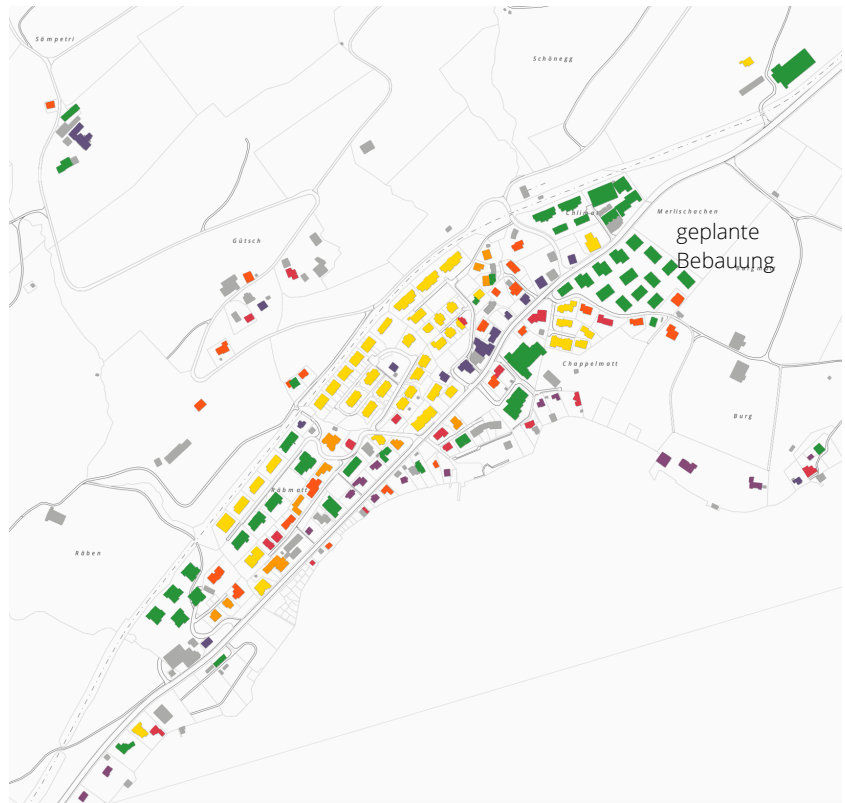
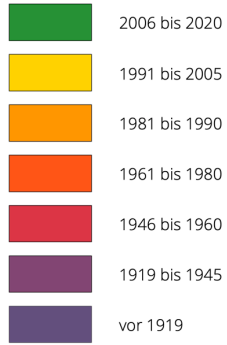
Modell ISOS Merlischachen



Orthofoto 1982 und 2021
(Bundesamt für Landestopografie)



Gebäudealter (Baujahr)



Gebiet 1

Das Gebiet 1 wird im ISOS als zusammenhängende Altbebauung von Merlischachen beschrieben, welches das Erhaltungsziel A besitzt.

Google Maps Ansicht auf den historischen Ortskern mit den prägenden Bauten entlang der Luzernerstrasse



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Das Gebiet bleibt der Kernzone zugeteilt. Der Perimeter der rechtskräftigen Kernzone wird im Norden reduziert, da die dort vorhandenen Neubauten keinen Bezug zum Ortskern besitzen.

Der Parkplatz am Kappelmattweg sowie die südlich daran angrenzenden Grundstücke werden neu der Kernzone zugewiesen. Das Gebiet ist zwar nicht im ISOS 1987 enthalten. Die Grundstücke sind jedoch für die Ortskernentwicklung sehr bedeutend.

Der Kernzonenplan bezeichnet die Gebäude, die für die Lesbarkeit des Ortsbildes sehr wichtig sind. Überdies werden im Kernzonenplan neu die für das Ortsbild wichtigen Aussenräume bezeichnet. Der Kernzonenplan weicht in wenigen Punkten von den ISOS-Einträgen ab, da sich die Situation seit der Erfassung im Jahr 1987 entscheidend verändert hat. Die ISOS-Erhaltungsziele wurden mit der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Beurteilung U-Ri I

Die Umgebungsrichtung I hat das Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) und wird als Ortsbildhintergrund mit ansteigendem Wiesenland mit zahlreichen Obstbäumen welches unverbaut ist beschrieben.

Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Die Umgebungsrichtung U-Ri I bleibt unverändert der Landwirtschaftszone zugeteilt, was dem ISOS-Erhaltungsziel entspricht.

Beurteilung U-Ri II

Die Umgebungsrichtung II hat das Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) und wird als flaches Seeufer beschrieben, welches am Rand mit Wohnhäusern und Hotels überbaut ist.

Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Die Umgebungsrichtung U-Ri II wurde im Vergleich zur ISOS Aufnahme im Jahr 1987 in den vergangenen Jahren weitgehend bebaut. Im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision sind in diesem empfindlichen Gebiet keine Neueinzonungen vorgesehen. Die Zonierung bleibt unverändert. Eine Auszonung wäre eine unverhältnismässige Massnahme, zumal das ISOS-Erhaltungsziel damit nicht erreicht werden könnte.

Beurteilung U-Ri III

Die Umgebungsrichtung III hat das Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) und wird als verbauter Seeuferstreifen als Ortserweiterung zwischen See und Bahnlinie beschrieben.

Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Die Umgebungsrichtung U-Ri II wurde im Vergleich zur ISOS Aufnahme im Jahr 1987 in den vergangenen Jahren weitgehend bebaut. Im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision sind in diesem Gebiet keine Neueinzonungen vorgesehen. Der Seezugang für die Öffentlichkeit wird mit einer entsprechenden Nutzungszone sichergestellt. Die bestehende Kurzone am See wird in eine Wohnzone überführt. Die Vorschriften im Baureglement stellen eine lockere Bauweise sicher, was dem Erhaltungsziel b entspricht.

2.2 Küsnacht

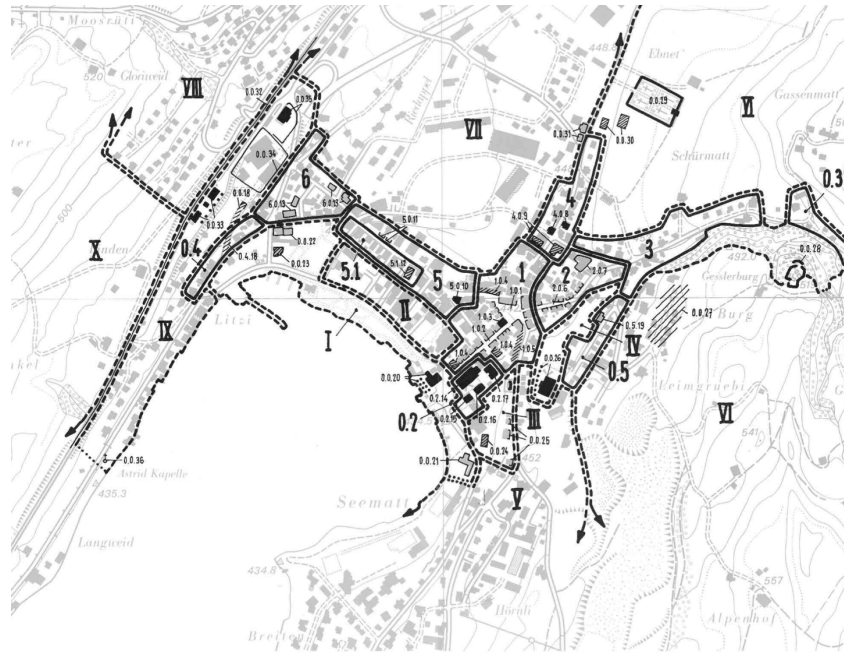
Modell ISOS Küsnacht



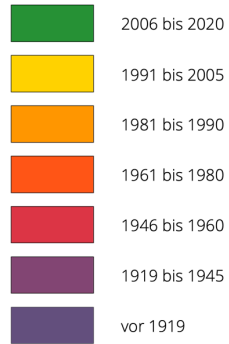
Orthofoto 1982 und 2021
(Bundesamt für Landestopografie)



Ausschnitt aus Inventarplan ISOS 1987



Gebäudealter (Baujahr)



Schwarzplan und Parzellenstruktur



Gebiet 1

Das Gebiet 1 umfasst den historischen Ortskern mit kompakter Bebauung. Das Gebiet hat das Erhaltungsziel A.

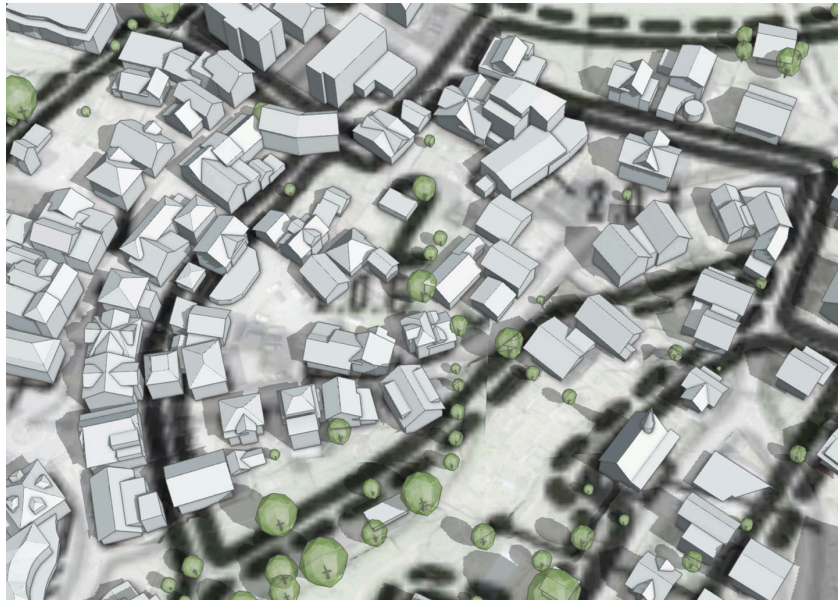


Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Das Gebiet 1 bleibt der Kernzone zugeteilt. Der Kernzonenplan stellt für die ortsbildrelevanten Gebäude einen Volumenschutz sicher. Überdies werden im Kernzonenplan die für die Lesbarkeit des Ortsbildes bedeutenden Aussenräume bezeichnet. Das ISOS-Erhaltungsziel wird mit dieser Zonierung berücksichtigt.

Gebiet 2

Der hinter dem Dorfplatz gelegene Ortsteil mit kleinteiliger, teilweise gewerblicher Bebauung bildet das ISOS-Gebiet 2 und hat das Erhaltungsziel A.



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Das Gebiet 2 bleibt der Kernzone zugeteilt. Der Kernzonenplan stellt für die ortsbildrelevanten Gebäude einen Volumenschutz sicher. Überdies werden im Kernzonenplan die für die Leserbarkeit des Ortsbildes bedeutenden Aussenräume bezeichnet. Das ISOS-Erhaltungsziel wird mit dieser Zonierung berücksichtigt.

Gebiet 3

Die lockere bäuerliche Bebauung entlang der Seebodenstrasse, mit oberer und unterer Mühle bildet das ISOS Gebiet 3 mit dem Erhaltungsziel B.

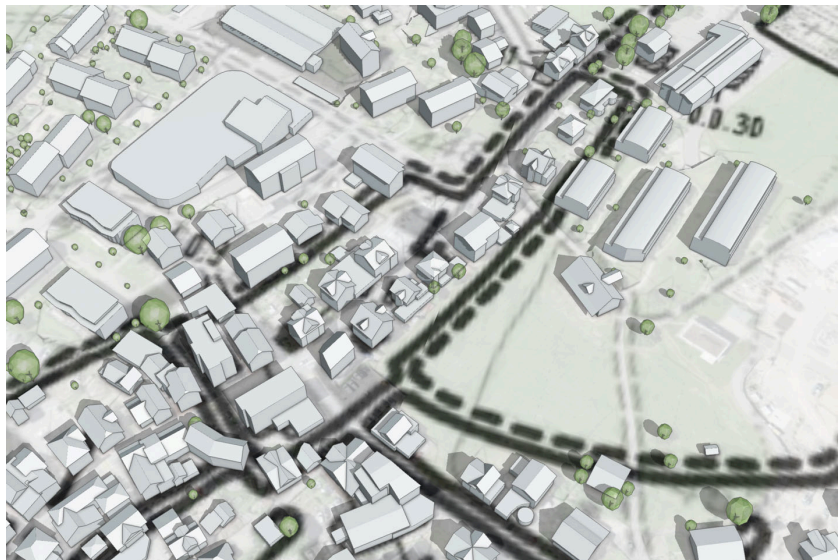
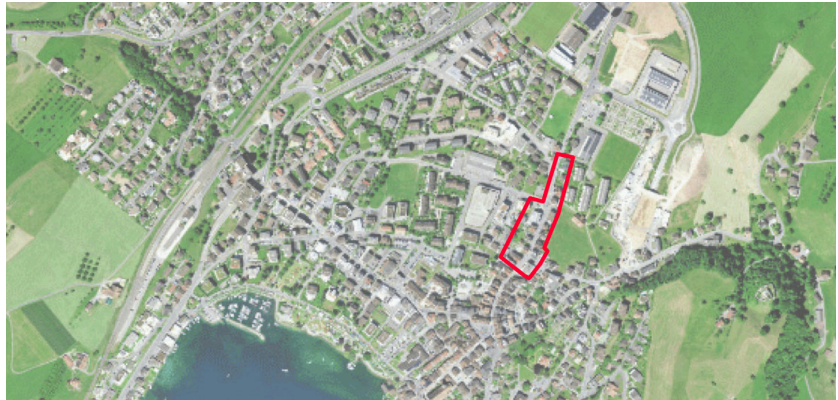


Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Die bestehende Kernzonenabgrenzung wurde überprüft und im Sinne des ISOS-Eintrags erweitert. Der Kernzonenplan stellt für die ortsbildrelevanten Gebäude einen Volumenschutz sicher. Überdies werden im Kernzonenplan die für die Leserbarkeit des Ortsbildes bedeutenden Aussenräume bezeichnet. Das ISOS-Erhaltungsziel wird mit dieser Zonierung berücksichtigt.

Gebiet 4

Die Strassendorfbauung im Oberdorf befindet sich im ISOS und bildet das Gebiet mit der Nummer 4. Dieses hat das Erhaltungsziel B.



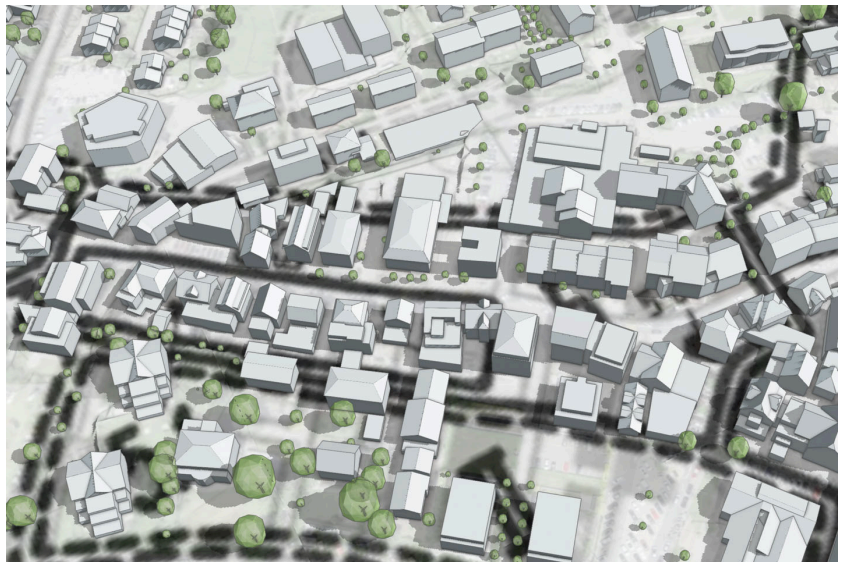
Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Abgrenzung der Kernzone überprüft und dieses Gebiet in der Kernzone belassen.

Der Kernzonenplan stellt für die ortsbildrelevanten Gebäude einen Volumenschutz sicher. Überdies werden im Kernzonenplan die für die Lesbarkeit des Ortsbildes bedeutenden Aussenräume bezeichnet. Das ISOS-Erhaltungsziel wird mit dieser Zonierung berücksichtigt.

Gebiet 5

Die geradlinig verlaufende Bahnhofachse bildet das ISOS-Gebiet Nummer 5 mit dem Erhaltungsziel C. Das seeseitige Teilgebiet 5.1 besitzt das Erhaltungsziel A.







Blick zur Bahnhofstrasse 1986
(ETH Bildarchiv)



Blick zur Bahnhofstrasse 2021
(Google Maps)



Gebäudetypologie

-  Kernzonentyp
-  Grossvolumen
-  Gesamtüberbauung
-  Reihenhaus
-  Einzeltypologie



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Das Gebiet wurde vertieft analysiert, da sich die nördliche Bebauung von der südlichen Bebauung (seeseitig) wesentlich unterscheidet.

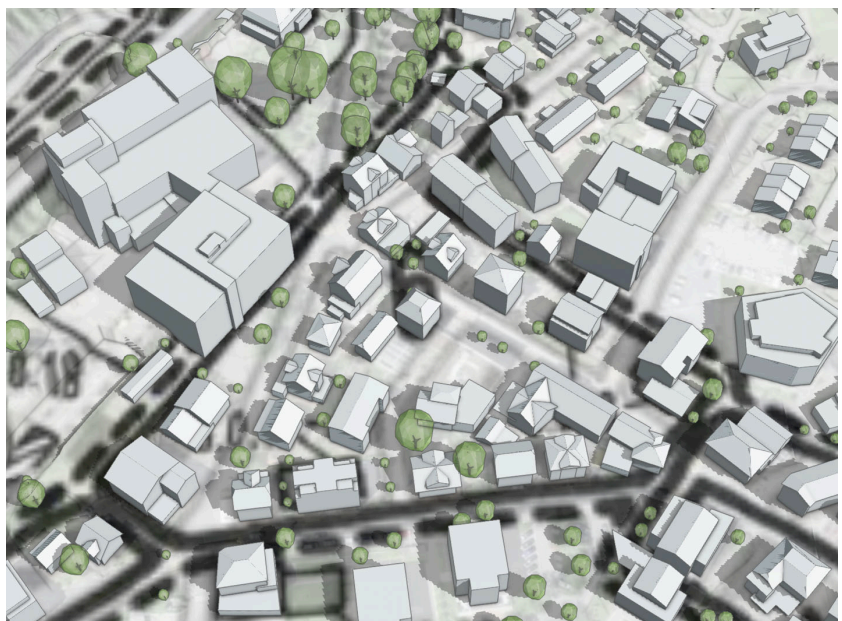
Aufgrund der baulichen Veränderung der letzten Jahrzehnte sowie den Analysen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision werden die beiden Teile im Gebiets 5 differenziert behandelt. Das nördlich liegende Gebiet, welches bis anhin in der Kernzone K II zugeteilt war, wird in eine Zentrumszone überführt. Das BauR stellt sicher, dass die Bauten in Bezug auf die Massstäblichkeit (Fassadenlänge / Geschosszahl) mit der Kernzonenbebauung auf der Südseite der Bahnhofstrasse abgestimmt sind. Innerhalb des im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichs dürfen die näher an der Bahnhofstrasse liegenden strassenbegleitenden Fassadenabschnitte eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Längere Fassaden sind zu gliedern und in der Tiefe um mindestens 2.0 m zu staffeln. Überdies ist das fünfte Geschoss entlang der Bahnhofstrasse um mindestens um 4 m von der strassenbegleitenden Fassadenflucht zurückzusetzen.

Der südliche Bereich (5.1) sowie die Häuserreihe am Westrand des Seebeckens (Bereich 0.4) verbleiben der Kernzone zugeteilt. Der Kernzonenplan legt für die ortsbildrelevanten Gebäude einen Volumenschutz sicher. Überdies werden im Kernzonenplan die für die Lesbarkeit des Ortsbildes bedeutenden Aussenräume bezeichnet.

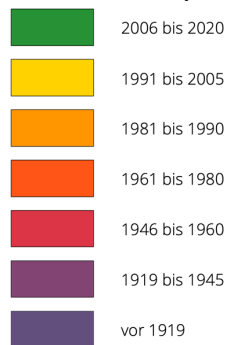
Das ISOS-Erhaltungsziel wird mit dieser Zonierung berücksichtigt.

Gebiet 6

Das Wohn- und Gewerbeviertel unterhalb des Bahnhofs bildet das ISOS Gebiet 6 mit dem Erhaltungsziel B.



Gebäudealter (Baujahr)



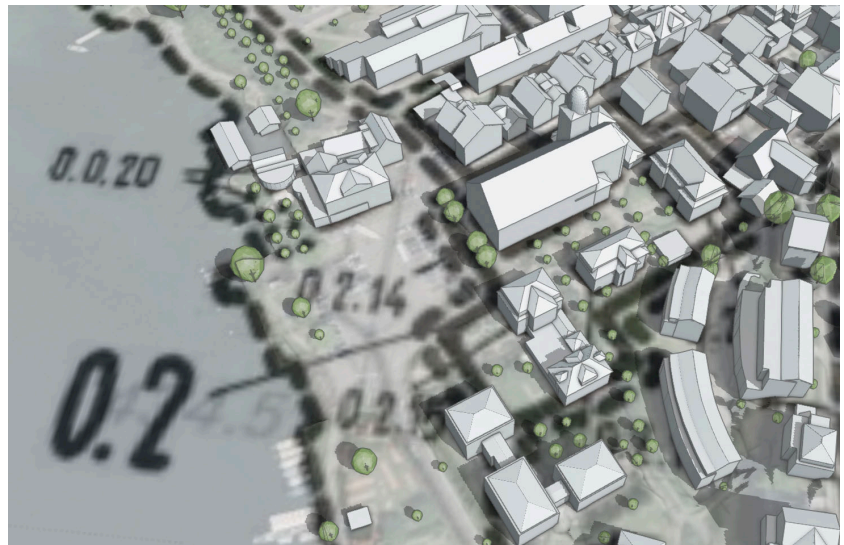
Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Dieses Gebiet besitzt einen vergleichbaren Charakter wie die nördliche Bebauung entlang der Bahnhofstrasse. Es ist nur noch ein kleiner Teil der ursprünglichen Bausubstanz vorhanden. Dieses Geschäftsgebiet verbleibt daher der Zentrumszone zugeteilt.

Eine Umzonung in die Kernzone wird als unverhältnismässige Massnahme eingestuft, da das ISOS-Erhaltungsziel mit der Neubebauung des Gebiets nicht mehr erfüllbar ist.

Beurteilung B 0.2

Die Baugruppe 0.2 wird als Monumentalgruppe mit Kirche, zwei Rathäusern und Pfarrhaus mit dem Erhaltungsziel A beschrieben.



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Der Zonenplan sieht für das Gebiet keine Änderung in der Zonierung vor. Die Grundstücke verbleiben in der Kernzone, was dem ISOS-Erhaltungsziel entspricht.

Beurteilung B 0.3

Die Baugruppe 0.3 wird im ISOS als bäuerliche Hausgruppe in Seitentälchen mit dem Erhaltungsziel A beschrieben. Noch heute sind die Siedlungsstrukturen aus der Zeit der Aufnahme des ISOS gut erhalten.

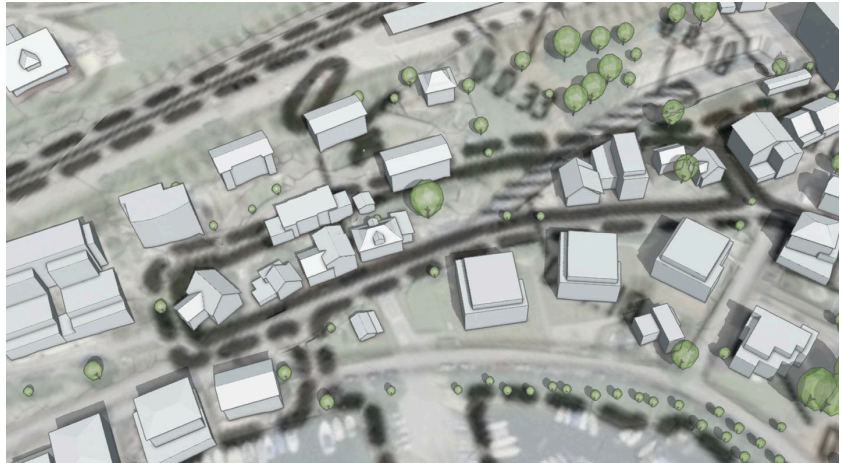


**Umsetzung nach erfolgter
Interessenabwägung**

Der Zonenplanelwurf sieht für das Gebiet keine Änderung in der Zonierung vor, zumal es gemäss kantonalem Richtplan nicht im Siedlungsgebiet liegt. Es verbleibt der Landwirtschaftszone zugeteilt. Für Bauten und Anlagen gelten die Vorgaben des Bundesrechts.

Beurteilung B 0.4

Die Baugruppe 0.4 bildet eine Häuserreihe am Westrand des Seebeckens und umfasst ehemalige Fischerhäuser. Das Gebiet besitzt das Erhaltungsziel A.

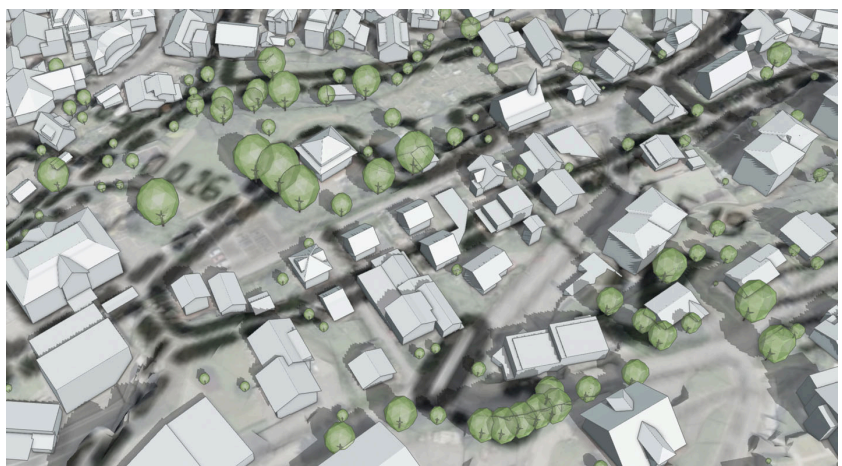


**Umsetzung nach erfolgter
Interessenabwägung**

Der heute noch vorhandene Teil der historischen Struktur verbleibt der Kernzone zugeteilt, was dem ISOS-Erhaltungsziel entspricht.

Beurteilung B 0.5

Die Baugruppe 0.5 wird im Beschrieb des ISOS als kleinteiliges Wohnquartier mit Gärten an der Halde mit dem Erhaltungsziel A beschrieben.



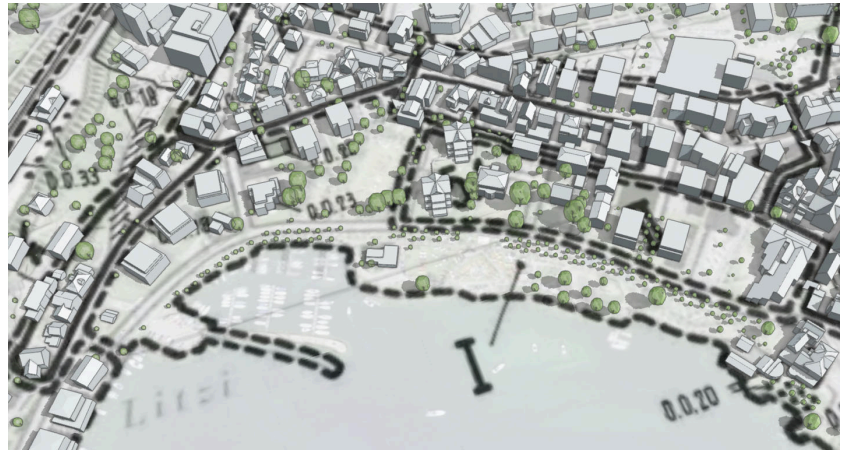
**Umsetzung nach erfolgter
Interessenabwägung**

Das Gebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone mit mittlerer Ausnutzung. Das Gebiet wird gestützt auf den ISOS-Eintrag neu der Kernzone zugewiesen, was dem ISOS-Erhaltungsziel entspricht.

Beurteilung U-Zo I

Der Bereich U-Zo I wird als Uferstreifen beschrieben, welcher durch Aufschüttungen gewonnen wurde, heute als öffentliche Seeuferanlage dient und das Erhaltungsziel a besitzt.

Diese Parkanlage am See besitzt eine sehr hohe Bedeutung für das Ortsbild sowie die Naherholung der Küssnachter Bevölkerung. Die Anlage ist heute der Zone für Sport und Erholung zugeteilt.



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Der Zonenplan stellt sicher, dass das wertvolle Seeufer öffentlich zugänglich bleibt. Der Seeplatz bei der Kirche wird neu ebenfalls der Zone für Sport und Erholungsanlagen zugeteilt, womit die Freihaltung gewährleistet bleibt. Es sind nur Gebäude im Zusammenhang mit der Nutzung der Platzfläche erlaubt (z.B. Pavillon), die mit dem ISOS-Erhaltungsziel vereinbar sind.

Beurteilung U-Zo II



Die Umgebungszone U-Zo II wird als heterogen überbauter Uferstreifen parallel zur Bahnhofachse beschrieben und hat das Erhaltungsziel a.

Das Gebiet ist gemäss heutigem Zonenplan der Zentrumszone II sowie der Wohnzone W3 zugeteilt.

Bauliche Struktur (luicy)



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

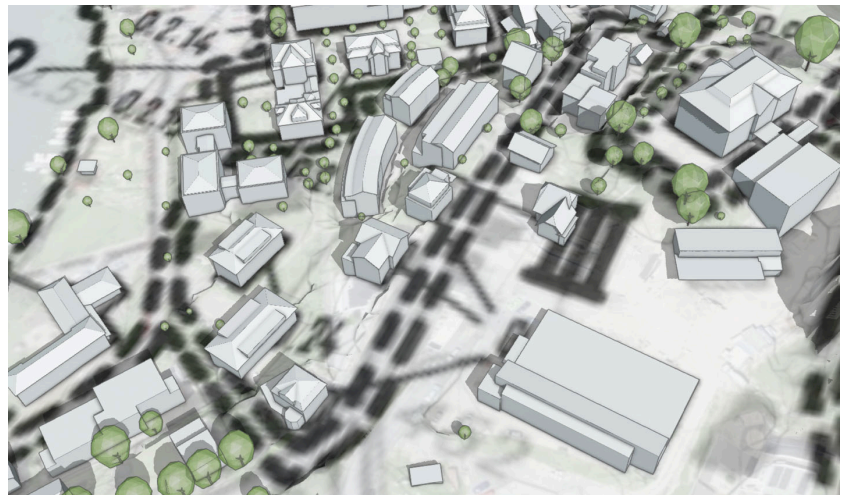
Das heute in zwei unterschiedlichen Zonen liegende Gebiet wird im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision der Wohnzone W70 zugeteilt.

Das BauR legt erhöhte Gestaltungsanforderungen fest (Ziffer 8.1.3 BauR), womit sinngemäss dem ISOS-Erhaltungsziel entsprochen wird. Die Auszonung des Gebiets wird als unverhältnismässige Massnahme beurteilt, zumal das ISOS-Erhaltungsziel bereits heute nicht mehr erfüllbar ist.








Beurteilung U-Zo III

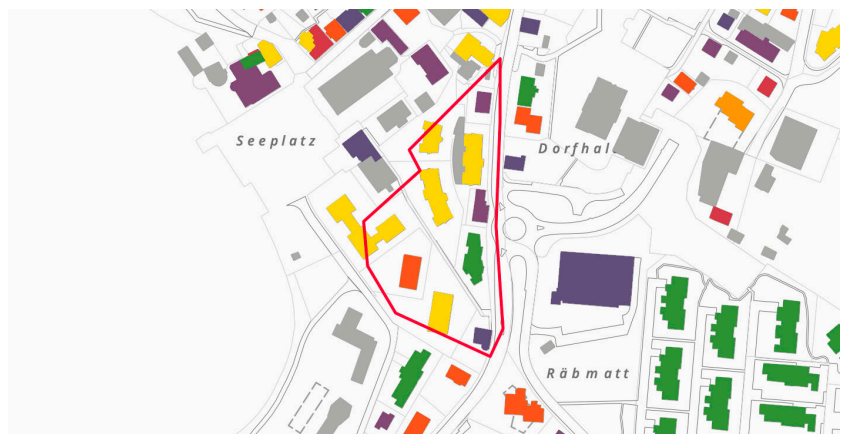
Die Umgebungszone U-Zo III wird als Nahumgebung der Kirchgruppe, an den Rändern bebauter Wieshang mit Erhaltungsziel a beschrieben.

Seit der ISOS-Aufnahme im Jahr 1987 wurde dieses Gebiet baulich verdichtet und hebt sich heute deutlich vom eigentlichen Ortskern ab.



Gebäudealter (Baujahr)

	2006 bis 2020
	1991 bis 2005
	1981 bis 1990
	1961 bis 1980
	1946 bis 1960
	1919 bis 1945
	vor 1919



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

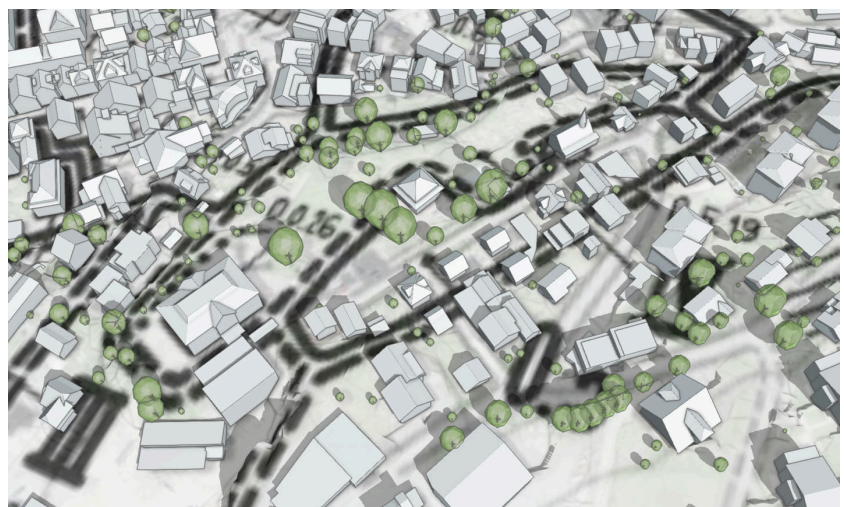
Die Grundstücke besitzen keinen ausgeprägten Bezug zum Ortskern. Das Gebiet wird im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision von der Wohnzone W4 in die Wohn- Gewerbezone WG 90 umgezont. Damit wird eine gemischte Nutzweise ermöglicht.

Eine Ausnahme bildet das Gebäude beim Pfarrhausplatz, welches in die Kernzone umgezont wird.

Die Auszonung des Gebiets wird als unverhältnismässige Massnahme beurteilt, zumal das ISOS-Erhaltungsziel bereits heute nicht mehr erfüllbar ist.

Beurteilung U-Zo IV

Die Umgebungszone U-Zo IV wird als unbebauter Hang mit Gärten und altem Schulhaus mit Erhaltungsziel a beschrieben. Der nördlich daran angrenzende Bereich 0.4 an der Hofstrasse wird als kleinteiliges Wohnquartier mit Gärten an der Halde bezeichnet. Es besitzt ebenfalls das Erhaltungsziel A.



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Im Zonenplan wird die historische Struktur entlang der Hofstrasse der Kernzone zugeteilt, was dem ISOS-Erhaltungsziel entspricht.

Beurteilung U-Ri V

Die Umgebungsrichtung V wird im ISOS als verbauter Uferhang im Süden des Dorfes mit Erhaltungsziel b beschrieben.

Seit der ISOS-Aufnahme im Jahr 1987 hat in diesem Gebiet eine markante bauliche Verdichtung stattgefunden. Überdies befindet sich das Portal der Südumfahrung Küsnacht im Umgebungsgebiet.



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

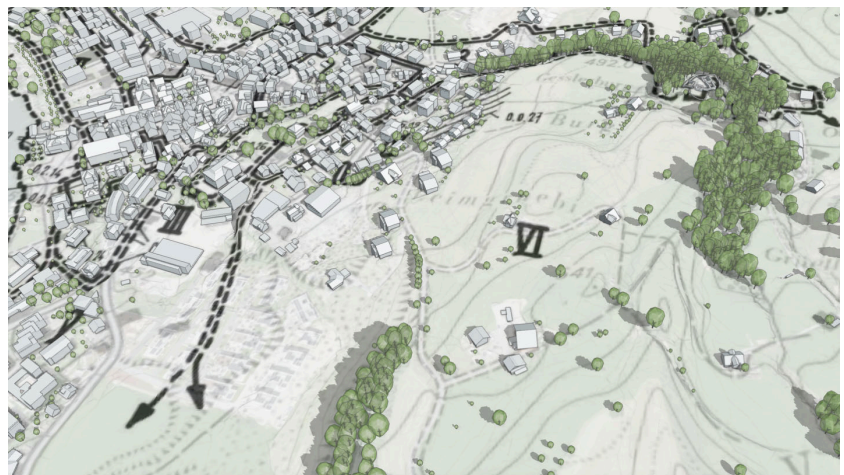
Die Zonierung bleibt weitgehend unverändert. Aufgrund der räumlich stark veränderten Ausgangslage wären weitergehende Massnahmen unverhältnismässig.

Beurteilung U-Ri VI

Die Umgebungsrichtung VI wird als Westabdachung der Rigi mit Wiesland und Obstbäumen beschrieben, welche den Ortsbildhintergrund bildet. Das Gebiet weist das Erhaltungsziel a auf.

Das Gebiet Lehmgrube am Rand der Umgebungsrichtung wurde bereits vor einigen Jahren bebaut.

Entlang dem heutigen Siedlungsrand befindet sich gemäss kantonalem Richtplan ein potenzielles Siedlungsgebiet.



Vergleich 1986 / 2021 (swisstopo)



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird auf Einzonungen in der ISOS Umgebungsrichtung VI verzichtet. Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet sollte in Bezug auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur gegebenen Zeit überprüft werden.

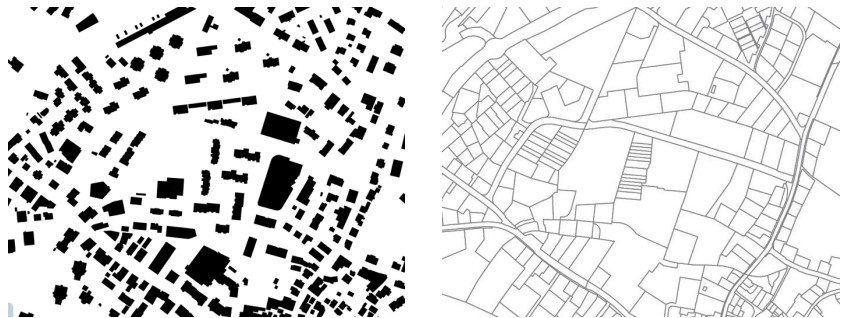
Beurteilung U-Ri VII

Die Umgebungsrichtung VII wird als planlos überbauter Talboden (Wohnhäuser, Industriebauten, Strassen) mit Erhaltungsziel b beschrieben.

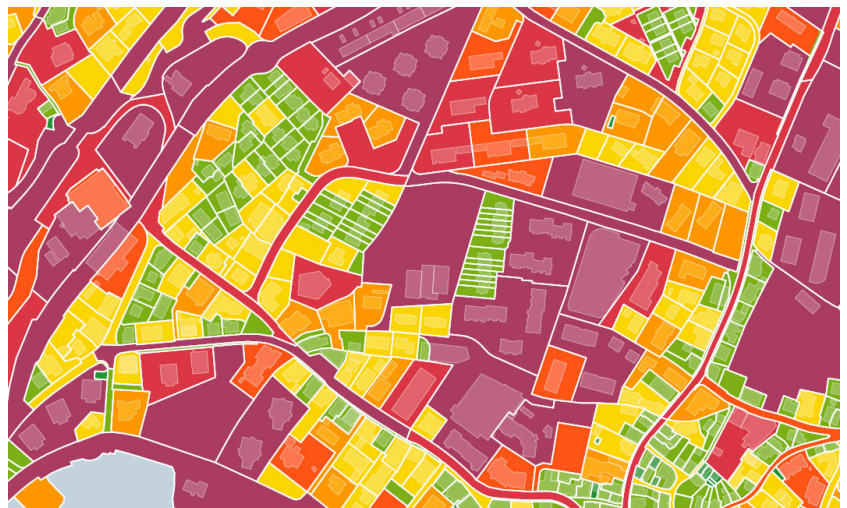
Diese planlose Entwicklung widerspiegelt sich noch heute in der baulichen Struktur dieses Gebiets.







Schwarzplan und Parzellenstruktur



Parzellengrössen



Gebäudetypologie

-  Kernzonentyp
-  Grossvolumen
-  Gesamtüberbauung
-  Reihenhäuser
-  Einzeltypologie










Eigentumsstruktur

-  Alleineigentum
-  Mehrere Grundeigentümer
-  Stockwerkeigentum



Gebäudealter (Baujahr)

-  2006 bis 2020
-  1991 bis 2005
-  1981 bis 1990
-  1961 bis 1980
-  1946 bis 1960
-  1919 bis 1945
-  vor 1919



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

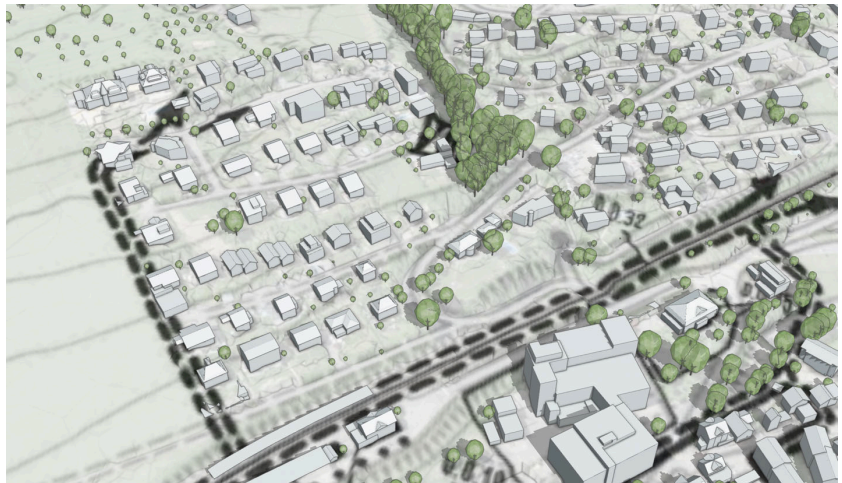
Im Gebiet Oberdorf soll eine qualitative bauliche Siedlungserneuerung ermöglicht werden. Das Oberdorf wird einem Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung zugewiesen. Grundeigentümer profitieren von einer rund 10 % höheren Ausnützungsziffer. Bedingungen sind, dass aufenthaltsfreundliche Aussenflächen realisiert werden, die Parkierung unterirdische angelegt und der Übergang zum öffentlichen Raum entsprechend der kommunalen Vollzugsrichtlinie gestaltet wird.

Mit der neuen Zonierung wird beabsichtigt, die bauliche und freiräumliche Struktur zu verbessern, was dem ISOS-Eintrag entspricht.

Beurteilung U-Ri VIII

Die Umgebungsrichtung VIII mit Einfamilien- und Terrassenhäusern überstellter Südhang weist das Erhaltungsziel b auf.

Noch heute ist das Gebiet geprägt durch eine lockere Bebauung mit Punktbauten und hohem Grünanteil.



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Die Hanglagen werden im Grundsatz nicht aufgezont. Das heutige Zonensystem bleibt grossmehrheitlich bestehen. Eine kleinmasstäbliche Bebauung bleibt damit gewährleistet, womit dem ISOS-Erhaltungsziel entsprochen wird.

Beurteilung U-Zo IX

Die Umgebungsrichtung IX wird als Hangstreifen zwischen Seeufer und Eisenbahnlinie, mit Bahnhofanlage, Käsefabrik und Wohnhäuser beschrieben, welche das Erhaltungsziel b aufweist.

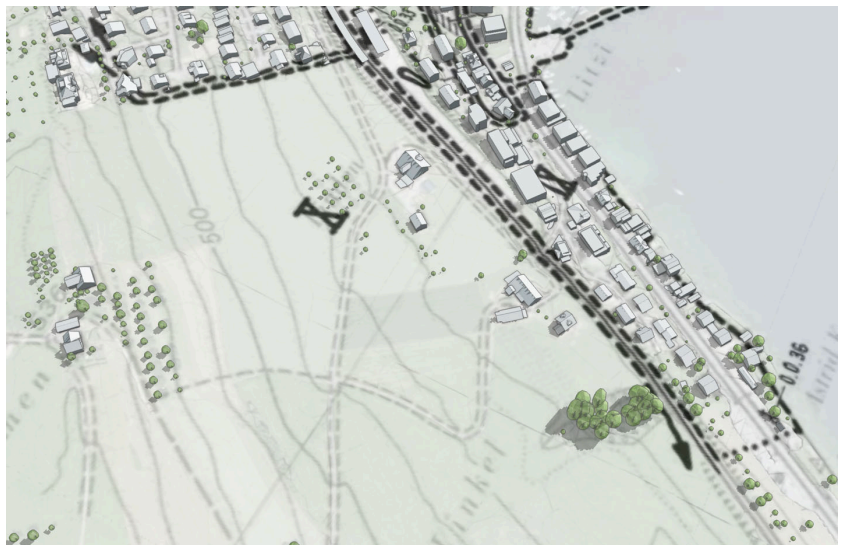


Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Das Bahnhofareal sowie das Lactalis-Areal werden der Zentrumszone zugeteilt. Hier soll eine bauliche Entwicklung und Verdichtung ermöglicht werden. Die Gestaltungsplanpflicht sichert erhöhte gestalterische Anforderungen, womit dem ISOS-Erhaltungsziel entsprochen wird.

Beurteilung U-Ri X

Die Umgebungsrichtung X wird als unverbaubarer Wieshang über dem westlichen Seeufer mit markanter Hügellücken, in den Streusiedlungsbereich «Küssnachter Allmig» übergehendes Gebiet mit dem Erhaltungsziel a beschrieben.



Umsetzung nach erfolgter Interessenabwägung

Das Gebiet bleibt der Landwirtschaftszone zugeteilt. Der Wieshang kann somit nicht überbaut werden, was dem ISOS-Erhaltungsziel entspricht.

3 FAZIT UND PLANERISCHE EMPFEHLUNG

Wertvolle Entscheidungsgrundlage

Das ISOS ist eine wertvolle Entscheidungsgrundlage für die Überprüfung der heutigen Zonierung. Gestützt auf die vorgenommene Interessenabwägung werden folgende Massnahmen umgesetzt:

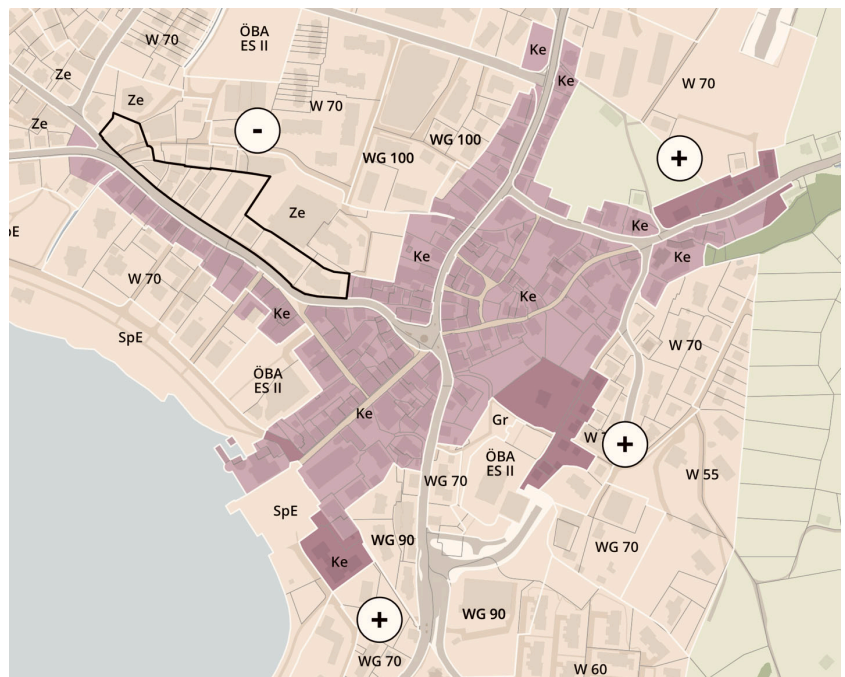
3.1 Abgrenzung der Kernzonen

Anpassung Kernzonenabgrenzung

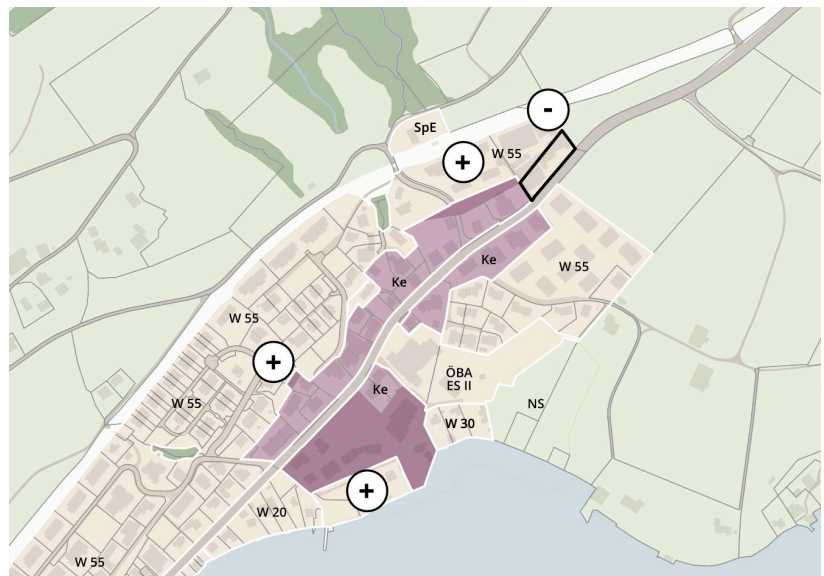
Die Kernzonenabgrenzungen wurden überprüft und aufgrund der Interessensabwägung wie folgt angepasst.

Kernzone Küssnacht

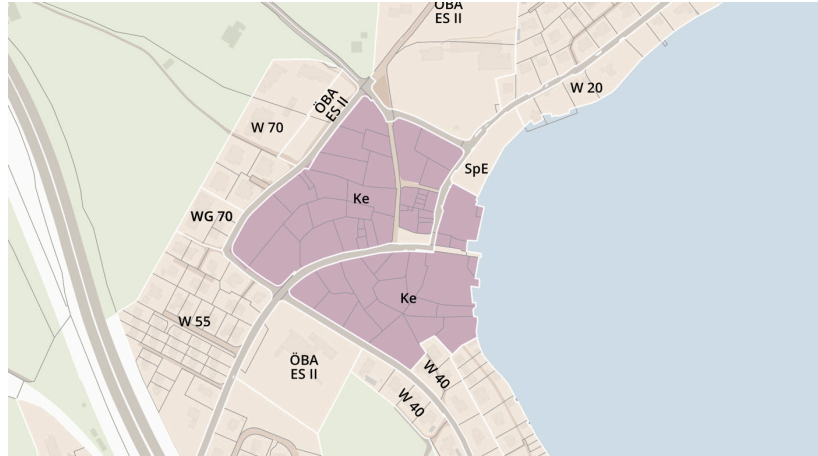
- Aufhebung Kernzone
- Unveränderte Kernzone
- Neue Kernzone



Kernzone Merlischachen



Kernzone Immensee (ohne ISOS)



3.2 Kernzonenbestimmungen

Kernzonenbestimmungen

Die Kernzonenbestimmungen wurden grundlegend überarbeitet. Sie tragen dem Ortsbildschutz im Sinne der ISOS-Erhaltungsziele Rechnung.

§ 3.1 BauR
Kernzone Ke

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der Ortskerne und die Stärkung ihrer Zentrumsfunktion. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten. Die Unterschutzstellung von Objekten, die im kantonalen Schutzinventar KSI oder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet sind, bleibt vorbehalten.

² Die Kernzone ist für Wohnnutzungen und für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. Entlang der Strassen Oberdorf und Unterdorf, der Bahnhofstrasse und der Chlausjäggasse ist der zur Strasse orientierte Teil der Erdgeschoisse bzw. Hochparterregeschoisse gewerblich zu nutzen.

³ An sämtliche Bauvorhaben werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung gut in das Ortsbild einzufügen.

⁴ Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Bewilligungsbehörde in der Regel ein Fachgutachten ein.

⁵ Die Aussenflächen sind situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Elemente wie Vorgärten, Zäune udgl. sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen. Änderungen am massgebenden Terrainverlauf sind auf ein Minimum zu beschränken.

⁶ Dächer sind bezüglich Grösse, Neigung und Firstrichtung schonungsvoll in das bestehende Umfeld zu integrieren. Gebäude sind mit einem Schrägdach mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden. Bei Nebenbauten, Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen können auch Flachdächer bewilligt werden.

⁷ In der Kernzone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes ist und dadurch die Verkehrssicherheit und die Werkleitungen nicht beeinträchtigt werden.

⁸ Beim Ersatz der in den Kernzonenplänen braun und grau eingetragenen Gebäude sowie bei Neubauten werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch den Bezirksrat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er die bisherige Bebauung auf dem Grundstück, die bestehende oder projektierte Bebauung auf dem Nachbargrundstück sowie die Stellung, Lage und Dimensionen des zu realisierenden Gebäudes für das Gesamtbild des betreffenden Quartiers.

⁹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Aussenraumgestaltung ist bewilligungspflichtig. Der Abbruch kann bewilligt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus sichergestellt ist.

¹⁰ Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bauten und Aussenflächen gelten folgende Vorgaben:

- a) Die in den Kernzonenplänen braun eingetragenen Gebäude sind in Bezug auf die Situierung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild der Ortskerne besonders wichtig. Diese Gebäude dürfen grundsätzlich, ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, nur unter Beibehaltung der bisherigen Stellung sowie des bisherigen Gebäudeprofils und der Dachform umgebaut oder ersetzt werden. Neubauten sowie geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können bewilligt werden, soweit diese nicht gegen die Interessen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit verstossen. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 3.1 Abs. 11 bewilligt werden.
- b) Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen übrigen Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Stellung sowie des bisherigen Gebäudeprofils und der Dachform umgebaut oder ersetzt werden. Bei grösseren Abweichungen von der bisherigen Stellung sowie dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform gelten die Vorschriften für Neubauten.
- c) Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Fassadenstellungen sind für das Ortsbild wichtig. Ersatzbauten haben die bisherige Lage dieser Fassaden zu übernehmen, wobei ein Anordnungsspielraum von 1.0 m gilt. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 3.1 Abs. 11 bewilligt werden.
- d) Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Strassen, Platz- und Übergangsbereiche sind als Bestandteil des Ortsbilds in ihrem Charakter zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Die Flächen auf den Baugrundstücken bewirken kein Bauverbot.
- e) Für das im Kernzonenplan Küssnacht bezeichnete Gebiet an der Strasse Oberdorf gilt die offene Baustruktur gemäss der bestehenden Bebauung. Maximal 2-geschossige, von der strassenbegleitenden Fassade um mindestens 1 m zurückversetzte Zwischenbauten sind zulässig. In den übrigen Gebieten sind zusammengebaute Gebäude erlaubt.
- f) Für den im Kernzonenplan Merlischachen bezeichneten Bereich gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m und eine Firsthöhe von maximal 11.5 m.






¹¹ Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Gebäudedimensionen nach Art. 4.1 Abs. 1 Abweichungen von den Kernzonenvorschriften gemäss Art. 3.1 und vom Kernzonenplan bewilligt oder verlangt werden. Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung in einem vom Bezirksrat in Auftrag gegebenen Fachgutachten voraus.

3.3 Kernzonenpläne







Die Kernzonenpläne wurden grundlegend überarbeitet. Dazu fanden mehrere Ortsbegehungen statt. Die neuen Kernzonenpläne tragen dem Ortsbildschutz im Sinne der ISOS-Erhaltungsziele Rechnung.

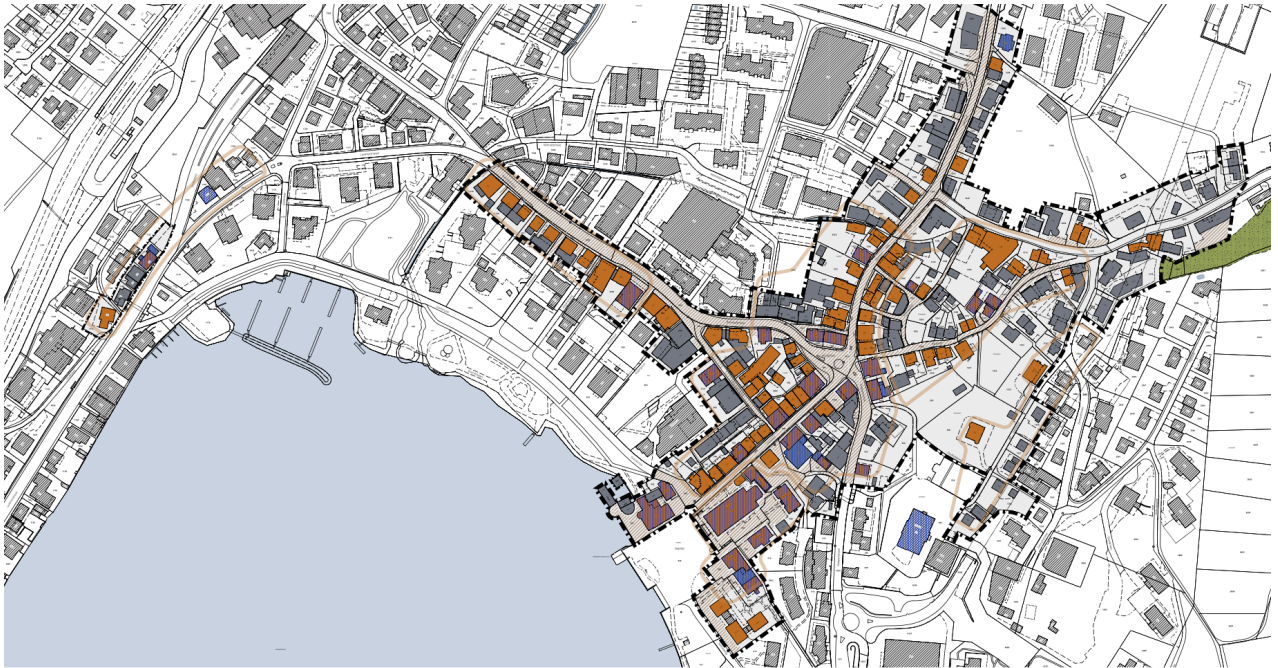
Kernzonenplan Küssnacht

Verbindliche Planinhalte

-  Perimeter Kernzone
-  wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche
-  Ortsbildprägende Bauten
-  Ortsbildprägende Fassaden
-  Übrige Gebäude






Informationsinhalte

-  Gewässer
-  Wald / bestockte Fläche
-  Gebäude ausserhalb Kernzonenperimeter
-  Kantonales Inventar geschützter und schützenswerter Bauten Stand Dezember 2022
-  Perimeter ISOS, Aufnahmejahr 1987
-  Umgebungsbereich ISOS, Aufnahmejahr 1987







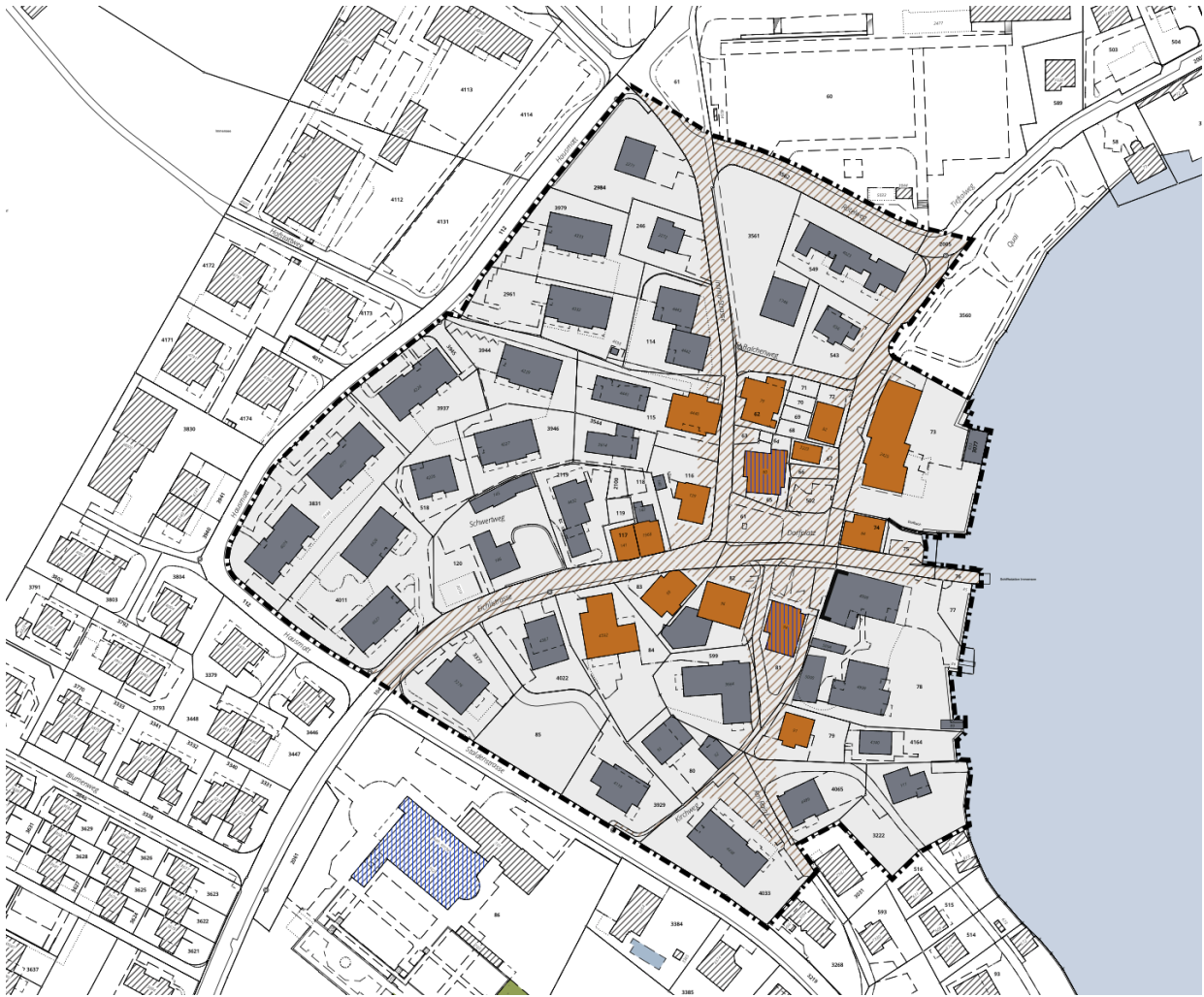
Kernzonenplan Immensee

Verbindliche Planinhalte

-  Perimeter Kernzone
-  wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche
-  Ortsbildprägende Bauten
-  Ortsbildprägende Fassaden
-  Übrige Gebäude

Informationsinhalte

-  Gewässer
-  Wald / bestockte Fläche
-  Gebäude ausserhalb Kernzonenperimeter
-  Kantonales Inventar geschützter und schützenswerter Bauten Stand Dezember 2022



Kernzonenplan Merlischachen



Modell ISOS Merlischachen

