

**Botschaft zur Bezirksgemeinde
und zur Urnenabstimmung**

Rechnung und Jahresberichte 2025



Bezirksgemeinde

Montag, 20. April 2026, 20 Uhr

Monséjour - Zentrum am See, Küssnacht

Urnenabstimmung

Sonntag, 14. Juni 2026

Impressum

Herausgeber:

Bezirk Küsnacht
Seeplatz 2/3
Postfach 176
6403 Küsnacht am Rigi
www.kuessnacht.ch

Korrektorat, Lektorat:

Ilse Held, Freiberuflerin
www.ilseheld.ch

Bilder:

Personal des Bezirks Küsnacht
Alexander Dietz, Merlischachen
Michael Fankhauser, Mesch, Web Consulting & Design GmbH, Luzern
Digital Friends, Luzern
Markus Schwery, Küsnacht

Visualisierungen/Pläne:

Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Zürich
Doro Dietz Architectural Visualisation, Kopenhagen
Annen Architektur, Küsnacht

Satz und Druck:

Druckcenter am Rigi AG

Gedruckt auf:

Offsetpapier hochweiss matt, FSC-Mix

Auflage:

7'400 Exemplare

Inhaltsverzeichnis

Bezirksgemeinde, Traktanden	5
Vorwort des Bezirksammanns	7
Traktanden in Kürze	8
<hr/>	
Traktandum 3	
Reglement über die Nutzung des kommunalen Untergrundes (Konzessionsreglement)	12
<hr/>	
Traktandum 4	
Gesamtrevision der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht bestehend aus Zonenplan und Baureglement	17
<hr/>	
Traktandum 5	
Ausgabenbewilligung von 31.78 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 Prozent) für die Planung und den Bau zur Aufstockung und zum Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2	38
<hr/>	
Traktandum 6	
Gewährung einer Ausgabenbewilligung von 2.88 Millionen Franken für die Planung des Bauprojekts «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt», davon 1.8 Millionen Franken als Beitrag des Bezirks zu Lasten der Erfolgsrechnung, der Restbetrag von 1.08 Millionen Franken zu Lasten der Rechnung «Pflegezentrum Seematt Küssnacht am Rigi»	44
<hr/>	
Traktandum 7	
Abrechnung Ausgabenbewilligung für die Planung des Bauprojekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach»	51
<hr/>	
Traktandum 8	
Jahresrechnung 2025	53
Rechnungsbericht des Säckelmeisters	54
Antrag an die Bezirksgemeinde	55
Berichte der Rechnungsprüfungskommission	57
1 Gesamtübersicht	58
2 Nachtragskredite	59
2.1 Nachtragskredite zur Erfolgsrechnung 2025 zur Genehmigung	59
2.2 Nachtragskredite zur Investitionsrechnung 2025 zur Genehmigung	64
3 Erfolgsrechnung	65
3.1 Gestufter Erfolgsausweis	65
3.2 Erfolgsrechnung nach Funktionen	66
3.3 Erfolgsrechnung nach Funktionen und Arten	67
3.4 Erfolgsrechnung pro Ressort	76
4 Investitionsrechnung	78
4.1 Investitionsrechnung nach Arten	78
4.2 Investitionsrechnung nach Funktionen	78
4.3 Investitionsrechnung nach Funktionen und Arten	79
5 Bilanz	82

Inhaltsverzeichnis

6	Geldflussrechnung	83
7	Anhang zur Jahresrechnung	84
7.1	Angaben zum angewandten Regelwerk und zu den Bilanzierungsgrundsätzen	84
7.2	Eigenkapitalnachweis	87
7.3	Spezialfinanzierungen und Fonds im Eigenkapital (Kontogruppe 2900)	88
7.4	Spezialfinanzierungen und Fonds im Fremdkapital	89
7.5	Rückstellungsspiegel	90
7.6	Beteiligungsspiegel	91
7.7	Gewährleistungsspiegel/Eventualverpflichtungen	92
7.8	Darlehensübersicht	94
7.9	Finanzkennzahlen	95
8	Verpflichtungskredite und Ausgabenbewilligungen	96
8.1	Status zu den noch nicht abgerechneten Verpflichtungskrediten und Ausgabenbewilligungen	96
9	Pflegezentrum Seematt Küsnacht am Rigi	97
9.1	Bilanz	97
9.2	Erfolgsrechnung	98
	Erläuterungen zum Verfahren von Anträgen an der Bezirksgemeinde	99
	Erläuterungen zum Verfahren von geheimen Wahlen und Abstimmungen	100
Jahresberichte 2025		
	Bezirksrat	103
	Behördenverzeichnis	104
	Bezirksabstimmungen	104
	Ressort Präsidiales	105
	Ressort Zentrale Dienste	113
	Ressort Finanzen und ICT	118
	Ressort Planung, Umwelt und Verkehr	121
	Ressort Infrastruktur	126
	Ressort Soziales und Gesellschaft	130
	Ressort Bildung	139
	Judikative	144
	Bevölkerungsstatistik	148
Anhang		
	Revision Nutzungsplanung Baureglement	151

Bezirksgemeinde Traktanden

Datum: Montag, 20. April 2026
Zeit: 20 Uhr
Ort: Monséjour - Zentrum am See, Küssnacht

1. Begrüssung und Eröffnung durch den Bezirksammann

2. Wahl der Stimmenzählenden

3. Reglement über die Nutzung des kommunalen Untergrundes (Konzessionsreglement)

4. Gesamtrevision der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht, bestehend aus Zonenplan und Baureglement

5. Ausgabenbewilligung von 31.78 Millionen Franken (Kostengenauigkeit von +/- 15 Prozent) für die Planung und den Bau zur Aufstockung und zum Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2

6. Ausgabenbewilligung von 2.88 Millionen Franken für die Planung des Bauprojekts «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt», davon 1.8 Millionen Franken als Beitrag des Bezirks zu Lasten der Erfolgsrechnung, der Restbetrag von 1.08 Millionen Franken zu Lasten der Rechnung «Pflegezentrum Seematt Küssnacht am Rigi»

7. Abrechnung Ausgabenbewilligung für die Planung des Bauprojekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach»

8. Jahresrechnung 2025

9. Verschiedenes

Im Anschluss an die Versammlung wird ein kleiner Apéro serviert.

Die Botschaft mit den Berichten und Anträgen wird allen Haushaltungen zugestellt und kann ebenfalls auf der Website des Bezirks Küssnacht (www.kuessnacht.ch/botschaft) heruntergeladen werden. Die detaillierten Unterlagen zu den Traktanden können ebenfalls auf der Website eingesehen werden.

Die Traktanden 7 und 8 werden an der Bezirksgemeinde definitiv verabschiedet. Die Urnenabstimmung über die Geschäfte 3, 4, 5 und 6 finden am Sonntag, 14. Juni 2026 statt.

Küssnacht, 4. März 2026

Bezirksrat Küssnacht

Oliver Ebert
Bezirksammann

Marc Sinoli
Landschreiber



Vorwort des Bezirksammanns



Geschätzte Bürgerinnen und Bürger des Bezirks Küssnacht

In dieser Botschaft informieren wir Sie über die Traktanden der Bezirksgemeinde vom 20. April, einschliesslich der Rechnung 2025. Zudem präsentieren wir Ihnen die Jahresberichte der verschiedenen Ressorts, Kommissionen, Behörden und Organisationen. Diese geben Ihnen wertvolle Einblicke in die vielfältigen Aufgaben, Herausforderungen und Erfolge unseres Bezirks.

Die kommenden Jahre werden erneut finanziell anspruchsvoll. Mit der neuen Zentrumsgestaltung, dem geplanten Parkhaus, der Umgestaltung des Seeplatzes, zusätzlichem sowie saniertem Schulraum und der umfassenden Revision der Nutzungsplanung stehen zahlreiche Grossprojekte bevor; hinzu kommen weitere Strassenbau- und Infrastrukturmassnahmen. Gleichzeitig laufen viele kleinere und grössere Vorhaben, die wir gemeinsam mit der Bevölkerung sorgfältig abwägen und priorisieren müssen.

Unser Ziel bleibt unverändert: die Bezirksfinanzen umsichtig und ausgewogen zu führen und die bestmöglichen Resultate für den Bezirk Küssnacht zu erreichen. Der Bezirksrat setzt weiterhin auf eine langfristige, stabile und verantwortungsvolle Steuerpolitik im Sinne unserer Bürgerinnen und Bürger. Dabei ist uns bewusst, welche Verantwortung wir tragen. Das Ressort Präsidiales übernimmt dabei eine zentrale Rolle: Es koordiniert den Ratsbetrieb, führt bereichsübergreifende Projekte und treibt die Weiterentwicklung unserer Verwaltung konsequent voran. Optimierte Prozesse und moderne Strukturen sollen sowohl den Mitarbeitenden als auch der Bevölkerung zugutekommen - durch effiziente, verlässliche und gut zugängliche Dienstleistungen.

Ein besonderes Augenmerk gilt zudem der Kommunikation. Mit einer proaktiven und offenen Informationspolitik wollen wir Vertrauen weiter stärken und Trans-

parenz schaffen - im Einklang mit der neuen Strategie des Bezirks.

Aktuell sorgt das Zentrum für Sport, Kultur und Freizeit für zahlreiche Diskussionen und Interpretationen. Der Entscheid des Bezirksrats, den laufenden Studienauftrag für das umfassende Zentrum abzubrechen, betrifft einzig und allein die ursprüngliche Gesamtlösung. Eine alternative Variante mit Bezirksbeteiligung bleibt ausdrücklich möglich und ist auch im Interesse des Bezirksrats. Zu Beginn des neuen Jahres suchen wir erneut den Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen und erläutern die Beweggründe im Detail. Danach sollen die nächsten Schritte gemeinsam festgelegt werden.

Die rund 180 Vereine prägen das gesellschaftliche Leben in unserem Bezirk erheblich. Ihr Engagement, meist ehrenamtlich, verdient besondere Anerkennung. Der Bezirk hat deshalb im vergangenen Jahr zahlreiche Massnahmen umgesetzt, um das Vereinswesen zu stärken. Weitere Optimierungen zugunsten der Vereine sind bereits in Arbeit. Der offene, faire und partnerschaftliche Austausch bleibt dabei ein zentrales Anliegen.

Internationale Entwicklungen, Kriege, die weltweite Flüchtlingssituation sowie steigende Anforderungen an unsere eigene Infrastruktur werden uns auch künftig fordern. Umso wichtiger ist es, dass wir als Bezirk Verantwortung übernehmen, vorausschauend planen und flexibel reagieren.

Zum Schluss möchte ich allen Mitarbeitenden des Bezirks, der Bezirksschulen sowie allen Institutionen herzlich danken. Ebenso gilt mein Dank den Mitgliedern der Behörden, Kommissionen, Delegierten und Amtsträgerinnen und -trägern für ihr grosses Engagement, ihre gelebten Werte und die Stärkung unserer gemeinsamen Kultur in unserem wunderbaren Bezirk.

Geschätzte Damen und Herren, es erfüllt mich mit grosser Dankbarkeit, dass ich Ihnen während zehn Jahren dienen und die Entwicklung unseres Bezirks aktiv mitgestalten durfte. Auch in den verbleibenden Monaten werde ich mich mit voller Überzeugung für vernünftige, nachhaltige und verantwortungsvolle Lösungen zum Wohle unseres Bezirks Küssnacht einsetzen.

Oliver Ebert
Bezirksammann

Traktanden in Kürze

Traktandum 3

Reglement über die Nutzung des kommunalen Untergrundes (Konzessionsreglement)

Der Bezirk Küssnacht will die Nutzung des kommunalen Untergrundes einheitlich und koordiniert regeln. Trotz zunehmender Beanspruchung des öffentlichen Grundes und der stetigen Erweiterung der Leitungsinfrastrukturen fehlt bislang eine klare Rechtsgrundlage. Das neue Konzessionsreglement schafft klare Rahmenbedingungen, erhöht die Versorgungssicherheit und sorgt für Rechtssicherheit. Zudem verbessert es die Koordination der verschiedenen Leitungsinfrastrukturen und wahrt die öffentlichen Interessen.

Die Vergabe der Konzessionen durch den Bezirksrat auf Grundlage eines Konzessionsreglements stellt eine geeignete Lösung dar: Sie schafft verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen, schliesst Regelungslücken und ermöglicht eine flexible sowie sachgerechte Steuerung der Nutzung des kommunalen Untergrundes.

Im Gegensatz dazu erweisen sich Dienstbarkeiten als nur bedingt zweckmässig, da sie eine koordinierte Planung erschweren und einen geringen Handlungsspielraum bieten. Das Konzessionsreglement sorgt hingegen für klare Zuständigkeiten, Übersicht und Investitionssicherheit und verhindert eine unkoordinierte Nutzung des Untergrundes.

Mit dem neuen Reglement verfügt der Bezirk Küssnacht über ein wirksames Instrument, um die Nutzung des Untergrundes langfristig und im öffentlichen Interesse zu regeln. Das Volkswirtschaftsdepartement hat den Entwurf des Reglements einer Vorprüfung unterzogen und Ergänzungen angebracht, die vollständig eingearbeitet wurden.

Der Bezirksrat empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb die Annahme der Vorlage. Bei Zustimmung ist das Reglement dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Empfehlung des Bezirksrats und der Rechnungsprüfungskommission: JA

Die Urnenabstimmung über das Geschäft findet am 14. Juni 2026 statt.

Traktandum 4

Gesamtrevision der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht, bestehend aus Zonenplan und Baureglement

Gemäss kantonalem Auftrag ist der Bezirk verpflichtet, seine Nutzungsplanung spätestens alle 15 Jahre zu erneuern. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht besteht aus Zonenplänen und Baureglement. Die Zonenpläne schaffen eine massvolle bauliche Verdichtung für ein gemässigt Bevölkerungswachstum. Das Baureglement wurde für eine einfachere Orientierung neu strukturiert.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht, bestehend aus dem Zonenplan, dem Baureglement und weiteren Planungsinstrumenten, stammt aus dem Jahr 1997. Die Versuche, diese Nutzungsplanung zu revidieren, scheiterten in den Jahren 2013 und 2019.

Nach wie vor besteht der gesetzliche Auftrag des Kantons nach einer längst überfälligen Revision. Zudem haben die raumplanerischen Aufgaben und Herausforderungen in den letzten Jahren stark zugenommen. Deshalb hat der Bezirk Küssnacht im Jahr 2019 die Revision in einem aufwendigen und kostenintensiven Verfahren grundlegend neu in Angriff genommen, um die Verfahren zu vereinfachen und das haushälterische Bauen auch in Zukunft zu ermöglichen.

Als Grundlage für die künftige Entwicklung des Bezirks erarbeitete das Planungsbüro ein räumliches Entwicklungskonzept (REK). Zusätzlich wurde mit dem vom Regierungsrat bereits genehmigten kommunalen Richtplan «Verkehr» eine strategische Grundlage geschaffen.

Als letzter und grösster Schritt hat der Bezirk den Zonenplan revidiert und das Baureglement vollständig überarbeitet. Der Übersicht halber wurden die Gewässerräume und Gefahrenzonen sowie der thematische Zonenplan «Landschaft» in separaten Teilprojekten erarbeitet. Gleiches gilt für das Kombiprojekt Chüelochtobel, das die stark belasteten Altdeponien und die Erstellung einer neuen Deponie umfasst. Diese Planungen werden der Stimmbevölkerung separat zur Abstimmung unterbreitet.

Zwischen 2020 und 2023 konnte sich die Bevölkerung in mehreren Phasen zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK), zum kommunalen Richtplan «Verkehr» sowie zu den Entwürfen von Zonenplan und Baureglement äussern. Der Bezirksrat prüfte alle Eingaben sorgfältig und passte die Planungsinstrumente in verschiedenen Punkten an. (www.kuessnacht.ch/nutzungsplanung)

Die quantitativen Änderungen im Zonenplan ermöglichen eine massvolle bauliche Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets. Das Baureglement wurde für eine einfachere Orientierung neu konzipiert und strukturiert.

An der Bezirksgemeinde sind gemäss § 27 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes Abänderungsanträge zum Zonenplan (inkl. Kernzonenplan) und zum Baureglement unzulässig. Es besteht lediglich die Möglichkeit, die ganze Gesamtrevision der Nutzungsplanung an den Bezirksrat zurückzuweisen. Die Bezirksgemeinde überweist das Geschäft an die Volksabstimmung. Bei einem positiven Resultat an der Urne wird das gesamte Dossier dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Empfehlung des Bezirksrats: JA

Das Geschäft wird an die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 überwiesen.

Traktandum 5

Ausgabenbewilligung von 31.78 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 Prozent) für die Planung und den Bau zur Aufstockung und zum Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2

Der Bezirk beabsichtigt als erste Massnahme der Schulraumstrategie die Aufstockung und den Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2, um für die Oberstufe mehr Platz zu schaffen. Es sollen multifunktionale Schulräumlichkeiten mit möglichst grossem Handlungsspielraum gebaut werden, die auch der pädagogischen Weiterentwicklung der Oberstufe Rechnung tragen. Zudem sollen die Logopädie und Psychomotorik für den gesamten Bezirk zentral integriert sowie akustisch angepasste Räume für die Musikschule geschaffen werden und die grösser dimensionierte Aula sowie die flexibel erweiterbare «alte Bibliothek» auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Die Schulanlage Ebnet in Küssnacht hat sich zu einem zentralen Bildungs-, Sport- und Freizeitcampus entwickelt, der in mehreren Etappen entstanden ist. Mit der geplanten Erweiterung und Sanierung sollen die Gebäude besser vernetzt, funktionale Mängel behoben und eine moderne, flexible Lernumgebung geschaffen werden. Die Architektur orientiert sich am Bestand, verbessert Brandschutz, Erdbebensicherheit und Energieeffizienz und setzt auf modulare Holzbauweise für kurze Bauzeit und geringe Emissionen. Pädagogisch steht eine angenehme, kreative Lernatmosphäre im Mittelpunkt mit der Integration von Innen- und Aussenbereichen. Die bestehende Aula wird durch einen multifunktionalen Saal für bis zu 280 Personen ersetzt. Das Schulhaus Ebnet 1 von 1977 wird umfassend saniert, technisch und energetisch modernisiert und funktional neu gestaltet, um den aktuellen Standards und pädagogischen Anforderungen gerecht zu werden.

Um den engen Zeitplan einzuhalten, wurde ein Planerwahlverfahren durchgeführt. Das ausgewählte Generalplanerteam hat das vorliegende Vorprojekt erstellt und übernimmt die Planung, während die Ausführung durch einzelne spezialisierte Leistungsträger erfolgt. Diese können je nach Bedarf ausgewählt oder ausgetauscht werden, wobei auch lokale Unternehmen berücksichtigt werden können. Die Vergabe an verschiedene Fachbetriebe ermöglicht detaillierte Kosten- und Leistungsübersicht, hohe Qualität in den jeweiligen Bereichen sowie maximale Flexibilität und Kontrolle.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit beantragt der Bezirksrat den Projektierungs- und Baukredit gleichzeitig. Die Stimmberechtigten werden am 14. Juni 2026 über diese beiden Kredite abstimmen. Ab Sommer 2026 könnte somit mit den Hauptausschreibungen und der Eingabe des Baugesuchs begonnen werden, damit im besten Fall der Baustart im Juni 2027 erfolgen kann.

te. Der Teilbezug des Zwischentrakts ist für Dezember 2028 und der Endbezug für März 2030 geplant.

Die geplante Ausgabenbewilligung für einen Projektierungs- und Baukredit für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung betragen 31.78 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 Prozent). Davon entfallen etwa 8 Millionen Franken auf notwendige Sanierungen und rund 2.7 Millionen Franken auf eine Bauherrenreserve. Die finanziellen Aufwendungen für die Ausstattungen sind nicht Teil des beantragten Projektierungs- und Baukredits, sondern werden regulär budgetiert.

Empfehlung des Bezirksrats und der Rechnungsprüfungskommission: JA

Das Geschäft wird an die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 überwiesen.

Traktandum 6

Ausgabenbewilligung von 2.88 Millionen Franken für die Planung des Bauprojekts «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt», davon 1.8 Millionen Franken als Beitrag des Bezirks zu Lasten der Erfolgsrechnung, der Restbetrag von 1.08 Millionen Franken zu Lasten der Rechnung «Pflegezentrum Seematt Küssnacht am Rigi»

Das Pflegezentrum Seematt soll erneuert und erweitert werden. Der Bezirk plant dafür wichtige Investitionen, um die Versorgung älterer Menschen langfristig zu sichern. Er beantragt deshalb eine Ausgabenbewilligung von 2.88 Millionen Franken und empfiehlt, das Geschäft anzunehmen.

Das Projekt reagiert auf die stark wachsende ältere Bevölkerung und den gemäss kantonaler Bedarfsplanung ab den 2030er-Jahren steigenden Bedarf an Pflegeplätzen. Das Pflegezentrum Seematt, das seit 1969 laufend erweitert wurde, stösst künftig an seine Kapazitätsgrenzen und benötigt sowohl Ersatzinvestitionen als auch ein erweitertes Angebot.

Die Machbarkeitsstudien zeigen, dass ein umfassender Um- und Neubau nötig ist, um zeitgemässe Pflegezimmer, zusätzliche Pflegeplätze sowie vielseitige Wohnformen wie Alterswohnungen, betreutes Wohnen und Pflegegruppen anbieten zu können.

Die geplante Neukonzeption sieht insgesamt 113 Pflegeplätze sowie zusätzliche Alterswohnungen vor und verbessert zudem den Gastronomiebereich sowie die in die Jahre gekommene Infrastruktur. Das modular aufgebaute Projekt ermöglicht eine Realisierung in drei Etappen ab 2029, ohne dass Bewohnende das Haus verlassen müssen.

Die Planungskosten belaufen sich auf insgesamt 2.88 Millionen Franken. Kantonale Beiträge von 5.5 bis 6.5 Millionen Franken an die späteren Baukosten wurden von Seiten des Kantons in Aussicht gestellt.

Mit dem Projekt erfüllt der Bezirk seinen gesetzlichen Auftrag, schafft flexible und bedarfsgerechte Wohn- und Pflegeangebote und stärkt die Versorgungssicherheit für ältere Menschen langfristig.

Empfehlung des Bezirksrats und der Rechnungsprüfungskommission: JA

Das Geschäft wird an die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 überwiesen.

Traktandum 7**Abrechnung Ausgabenbewilligung für die Planung des Bauprojekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach»**

Trotz bewilligtem Planungskredit von 450'000 Franken lehnte die Stimmbevölkerung im Mai 2025 das ausgearbeitete Projekt für den Ersatzbau der Asylunterkunft Luterbach ab. Die Planungskosten fielen mit rund 209'000 Franken deutlich tiefer aus als erwartet. Der Bezirksrat empfiehlt die Abrechnung zur Annahme.

Die Stimmberechtigten des Bezirks genehmigten am 18. Juni 2023 die Ausgabenbewilligung von 450'000 Franken für die Planung des Projekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach». Unter der Leitung einer vom Bezirksrat eingesetzten Planungskommission wurde daraufhin ein Bauprojekt ausgearbeitet und den Stimmberechtigten im Frühjahr 2025 zur Abstimmung vorgelegt.

Am 18. Mai 2025 lehnten die Stimmberechtigten das Bauprojekt jedoch mit 55.35 Prozent Nein-Stimmen ab.

Die Planungskommission bestand aus sieben Mitgliedern verschiedener Funktionen, darunter Infrastruktur, Soziales, Projektleitung und Fachbegleitung.

Die effektiven Kosten der Planung beliefen sich auf 208'686.75 Franken, was zu einem Minderaufwand von 241'313.25 Franken führte.

Empfehlung des Bezirksrats und der Rechnungsprüfungskommission: JA

Das Geschäft wird nicht an eine Urnenabstimmung überwiesen. Stattdessen befindet die Bezirksgemeinde über die Abrechnung der Ausgabenbewilligung.

Traktandum 8**Jahresrechnung 2025**

Die Jahresrechnung 2025 des Bezirks Küssnacht schliesst mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 3'557'652 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 6'727'900, womit das Ergebnis rund Fr. 3'170'248 besser als erwartet ausfällt.

Der Gesamtaufwand belief sich auf Fr. 105'961'340 und lag damit Fr. 1'750'040 über dem Budget. Gleichzeitig erreichte der Gesamtertrag Fr. 102'403'687 und fiel damit Fr. 4'920'287 höher als budgetiert aus.

Auf der Ertragsseite lagen insbesondere die Fiskalerträge mit Fr. 287'334, die Entgelte mit Fr. 2'034'712 sowie die verschiedenen Erträge mit Fr. 705'254 über dem Budget.

Auf der Aufwandseite wurden die Budgets beim Personalaufwand mit Fr. 303'982 sowie beim Sach- und übrigen Betriebsaufwand mit Fr. 1'288'532 unterschritten. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben sind für die Jahresrechnung 2025 Nachtragskredite von Fr. 4'678'421 zu beantragen.

Die Investitionsrechnung 2025 schliesst bei Ausgaben von Fr. 15'088'690 und Einnahmen von Fr. 1'376'759 mit einem Ausgabenüberschuss von Fr. 13'711'930 ab. Budgetiert waren Nettoinvestitionen von Fr. 16'213'700. Für die Investitionsrechnung sind Nachtragskredite von Fr. 1'605'672 erforderlich.

Die Jahresrechnung 2025 des Pflegezentrums Seematt weist ebenfalls einen Ertragsüberschuss von Fr. 306'224 aus. Dabei steht ein Ertrag von Fr. 8'703'582 einem Aufwand von Fr. 8'397'358 gegenüber.

Empfehlung des Bezirksrats und der Rechnungsprüfungskommission: JA

Das Geschäft wird nicht an die Urnenabstimmung überwiesen. Stattdessen befindet die Bezirksgemeinde über Jahresrechnung samt Nachtragskrediten und Investitionsrechnung des Bezirks und des Pflegezentrums Seematt.

Traktandum 3

Reglement über die Nutzung des kommunalen Untergrundes (Konzessionsreglement)

Der Bezirk Küssnacht will die Nutzung des kommunalen Untergrundes künftig einheitlich regeln und besser koordinieren. Heute fehlt eine klare Rechtsgrundlage, obwohl der Untergrund bereits stark beansprucht wird und immer mehr Leitungsinfrastrukturen hinzukommen. Mit einem neuen Konzessionsreglement sollen mehr Übersicht, Planungssicherheit und eine strukturierte Nutzung des kommunalen Untergrundes geschaffen werden. Es bildet zugleich die notwendige gesetzliche Grundlage, um eine geordnete, sichere und wirtschaftliche Nutzung des kommunalen Untergrundes zu gewährleisten und dabei die öffentlichen Interessen zu wahren. Wird die Vorlage angenommen, muss das Reglement anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.



Wärmeleitungen beim Bahnhof Küssnacht am Rigi.

Ausgangslage

Der öffentliche Grund im Eigentum des Bezirks wird zunehmend und dauerhaft durch verschiedene Leitungsinfrastrukturen beansprucht. Für eine solche dauerhafte Sondernutzung des öffentlichen Grundes ist grundsätzlich eine sogenannte Konzession erforderlich. Eine Konzession ist eine behördliche Genehmigung, mit der man ein bestimmtes Gewerbe ausüben

oder eine öffentliche Sache besonders nutzen darf. Heute verlaufen zahlreiche Leitungen im kommunalen Untergrund, darunter drei Fernwärmenetze, Gas-, Strom- und Wasserleitungen. Während für Strom (EWS AG) und Wasser (WKG) Konzessionen bestehen, fehlen für die Fernwärmenetze und die Gasversorgung bislang verbindliche und einheitliche Regelungen, die über das Baubewilligungsverfahren hinausgehen.

Zur vertieften Klärung der Situation hat der Bezirk eine umfassende Auslegeordnung zur Konzessionsfrage erarbeitet. Ziel war es, klare Regeln für die Nutzung des öffentlichen Grundes festzulegen, Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Koordination der verschiedenen Leitungen sicherzustellen.

Bestehende Nutzungen des kommunalen Untergrundes und heutige Konzessionspraxis

Für das Stromnetz und die Wasserversorgung bestehen bereits seit längerem Konzessionen beziehungsweise konkrete Konzessionsverträge, die von den Stimmberechtigten des Bezirks Küssnacht genehmigt wurden. Die Planungs- und Bauverordnung sieht alternativ auch vor, dass der Bezirksrat auf ein von den Stimmberechtigten erlassenes Konzessionsreglement gestützte Konzessionen erteilen kann. Im Falle der Genehmigung des Reglements würde - gestützt auf das Konzessionsreglement - die konkrete Ausgestaltung der Konzession in einem durch den Bezirksrat abgeschlossenen Konzessionsvertrag erfolgen.

Die laufende Energieplanung und der Ausbau der Fernwärmeprojekte machen deutlich, dass die künftige Nutzung des Untergrundes gezielt gesteuert werden muss. Eine unkoordinierte Konkurrenz im Untergrund wäre nicht zweckmässig. Besonders die Verlegung von Fernwärmeleitungen erfordert fortlaufend flexible und gut abgestimmte Entscheidungen. Die Konzessionserteilung durch den Bezirksrat bietet hierfür den geeigneten Weg, da sie schnelle, sachgerechte und koordinierte Entscheidungen ermöglicht. Eine differenzierte Konzessionserteilung durch die Bezirksgemeinde wäre organisatorisch kaum anwendbar.

Die Auslegeordnung zeigte zudem, dass in den Bereichen thermische Netze, Wasserversorgung, Gasnetz und Stromnetz teilweise erhebliche Regelungslücken bestehen. Beispiele aus Bezirken wie Einsiedeln oder Gemeinden wie Lachen verdeutlichen, dass ein Konzessionsreglement ein bewährtes und zugleich notwendiges Instrument darstellt, um die Nutzung des öffentlichen Grundes wirksam zu steuern.

Bedarf nach einer klaren gesetzlichen Grundlage

Bislang wurden Leitungsverlegungen teilweise über Dienstbarkeiten im Grundbuch ermöglicht. Diese Lösung ist jedoch langfristig ungeeignet, da sie weder eine abgestimmte noch eine flexible Steuerung erlaubt und künftige Planungen des Bezirks erschwert. Konzessionen bieten hingegen klare Zuständigkeiten sowie Regelungen zu Konzessionsgebiet, -dauer und Heimfall. Weiter enthalten sie Vorgaben zu Bau, Betrieb und Klimaschutzzielen. Zudem schaffen sie Investitionssicherheit für die Betreibenden und Transparenz für die Öffentlichkeit.

Die geltenden Rechtsgrundlagen, insbesondere das Strassengesetz und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz, sowie die kantonale Energie- und Klimaplanung 2023+ verdeutlichen den Handlungsbedarf. Das Volkswirtschaftsdepartement hat den Entwurf des Reglements am 11. Dezember 2025 einer Vorprüfung unterzogen und Ergänzungen angebracht, die vollständig eingearbeitet wurden.

Mit dem neuen Konzessionsreglement erhält der Bezirk Küssnacht die erforderliche gesetzliche Grundlage, um die Nutzung des kommunalen Untergrundes geordnet, koordiniert und langfristig im öffentlichen Interesse zu regeln.

Bei Annahme der Vorlage ist das Reglement dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Abstimmungsempfehlung: JA

Angehts der energiepolitischen Entwicklungen, der bestehenden und künftigen Anbieter sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung empfiehlt der Bezirksrat den Stimmberechtigten, das Reglement über die Nutzung des kommunalen Untergrundes anzunehmen.

Der Bezirksgemeinde wird beantragt:

A. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Sachgeschäft zum Reglement über die Nutzung des kommunalen Untergrundes (Konzessionsreglement) geprüft. Für die Vorlage des Sachgeschäfts ist der Bezirksrat verantwortlich, während die Aufgabe der Rechnungsprüfungskommission darin besteht, dieses zu prüfen. Diese Prüfung erfolgt nach dem gesetzlichen Auftrag des Kantons Schwyz. Gemäss ihrer Prüfung entspricht das Sachgeschäft den gesetzlichen Vorschriften. Daher beantragt die Rechnungsprüfungskommission, dem Reglement über die Nutzung des kommunalen Untergrundes (Konzessionsreglement) zuzustimmen.

B. Antrag des Bezirksrats

1. Genehmigung des vorliegenden Reglements über die Nutzung des kommunalen Untergrundes (Konzessionsreglement; Signatur 64.640.204)
2. Der Bezirksrat ist mit dem Vollzug zu beauftragen.

Das Geschäft wird an die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 überwiesen.

Reglement über die Nutzung des kommunalen Untergrundes:

(Rechtssammlung des Bezirks Küssnacht, Signatur 64.640.204)

Artikel 1 Geltungsbereich

- 1 Dieses Reglement regelt die Grundsätze für die Erteilung des Rechts zur Nutzung des kommunalen Untergrundes (Verwaltungsvermögen). Es ergänzt die kantonalen Bestimmungen und trägt den öffentlichen Interessen des Bezirks Rechnung. Dabei sind insbesondere die Sicherheit, die Umweltverträglichkeit, die Einhaltung der kommunalen Energie- und Klimaziele sowie die Wirtschaftlichkeit auf dem Gebiet des Bezirks Küssnacht zu gewährleisten.
- 2 Der Bezirksrat sorgt im Rahmen dieses Reglements für die Koordination der Interessen anderer betroffener Träger öffentlicher Aufgaben sowie anderer Konzessionäre.

Artikel 2 Bewilligung

- 1 Die einmalige und befristete unterjährige Nutzung des kommunalen Untergrundes sowie die Verlegung von Leitungen für Fernmeldezwecke bedarf lediglich einer Bewilligung durch den Bezirksrat.
- 2 Eine Bewilligung ist namentlich erforderlich für die Erforschung des Untergrundes, die Durchführung von Bohrungen, Grabungen oder vergleichbare Arbeiten.
- 3 Eine Bewilligung wird nur erteilt, wenn das Vorhaben keine wesentlichen Rechte Dritter gefährdet oder beeinträchtigt und der Gesuchsteller die Gewähr für eine sichere, umweltverträgliche und ordnungsgemässe Ausführung bietet.
- 4 Eine Bewilligung kann Bedingungen, Auflagen und die Wahrung von Nutzungsansprüchen Dritter vorsehen.

Artikel 3 Konzession

- 1 Die Sondernutzung, insbesondere eine dauerhafte, kommerzielle, intensive oder ausschliessliche Nutzung des kommunalen Untergrundes bedarf einer Konzession. Geringfügige Beanspruchungen des kommunalen Untergrundes können mittels Dienstbarkeit geregelt werden. Das Verlegen von Leitungen für Fernmeldezwecke bedarf nur einer Bewilligung (Art. 2).
- 2 Die Konzessionspflicht gilt auch dann, wenn das

Ausgangswerk rechtlich oder wirtschaftlich, ganz oder teilweise von den Anlagen oder Leitungen entkoppelt wird, die den kommunalen Untergrund nutzen.

- 3 Für die Erteilung der Konzession ist der Bezirksrat zuständig. Ein Rechtsanspruch auf deren Erteilung besteht nicht.
- 4 Der Bezirksrat kann bei Vorliegen mehrerer Anbieter die Konzession im Rahmen eines offenen und transparenten Verfahrens vergeben.
- 5 Bewerben sich mehrere Anbieter um eine Konzession und sind die Gesuche im Wesentlichen gleichwertig, kann derjenige Anbieter bevorzugt werden,
 - a) dessen Vorhaben den öffentlichen Interessen am besten dient; oder
 - b) die bereits entsprechenden Anlagen betreibt.

Artikel 4 Voraussetzung der Konzession

- Eine Konzession kann erteilt werden, wenn
- a) der Untergrund für die vorgesehene Nutzung geeignet ist;
 - b) ein verbindliches Arbeitsprogramm die Erstellung der Anlagen festlegt und dieses mit anderen Werken und dem Bezirk koordiniert ist;
 - c) gewährleistet ist, dass die geplanten Anlagen fachgerecht erstellt, betrieben und unterhalten werden;
 - d) die Finanzierung des Vorhabens einschliesslich der Kosten der Erforschung des Untergrundes und des Betriebs gesichert ist;
 - e) die Zusicherung vorliegt, dass der Konzessionär die Anlage ununterbrochen betreibt und keine Unterbrüche von mehr als sechs Monaten zulässt;
 - f) der Nachweis über den Abschluss einer angemessenen Haftpflichtversicherung vorgelegt wird;
 - g) keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen der vorgesehenen Nutzung entgegenstehen;
 - h) alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

Artikel 5 Inhalt

- 1 Die Konzession regelt namentlich die folgenden Punkte:
 - a) Horizontale und vertikale Ausdehnung des Konzessionsgebiets;
 - b) Art und Umfang der Nutzung des Untergrundes;
 - c) Art und Beschaffenheit der Anlagen;
 - d) Dauer der Konzession;
 - e) Übertragung, Erlöschen, Entzug der Konzession;
 - f) Einmalige und jährlich wiederkehrende Konzessionsabgaben;

- g) Heimfall der Bauten und Anlagen sowie Heimfallverzichtentschädigung;
 - h) Festsetzung der Sicherheitsleistung bei Erstellung und Betrieb;
 - i) Monitoring (beispielsweise Einreichung von Jahresbericht, -bilanz und -rechnung);
 - j) Rückbauverpflichtungen und Finanzierung derselben;
 - k) Allfällige Nebenbestimmungen.
- 2 Die Konzession kann namentlich folgende zusätzlichen Punkte regeln:
- a) Sicherstellung der erforderlichen Rechte für die Erstellung von Werken auf privatem Grund sowie auf Grundstücken des Finanzvermögens des Bezirks;
 - b) Anschlussrechte Privater und Grundzüge eines Abonnementsverhältnisses zwischen Konzessionär und Privaten bei Versorgungswerken im öffentlichen Interesse;
 - c) Wiederherstellungs- oder Sicherungsmassnahmen;
 - d) Indexierung der wiederkehrenden Abgaben;
 - e) Aufteilung der einmaligen Abgabe;
 - f) Möglichkeit der periodischen Neufestsetzung der Ansätze für wiederkehrende Abgaben;
 - g) Datenaustausch unter Einhaltung der geltenden Datenschutzbestimmungen.

Artikel 6 Dauer, Verlängerung und Erneuerung

- 1 Die Konzession wird in der Regel für eine Dauer von höchstens 50 Jahren erteilt.
- 2 Für die Konzession kann jederzeit eine Option auf Verlängerung vereinbart werden.
- 3 Eine abgelaufene Konzession kann verlängert, erneuert oder erweitert werden.

Artikel 7 Beendigung, Widerruf und Entzug

- 1 Die Konzession endet mit Ablauf ihrer Dauer oder durch Verzicht seitens Konzessionär.
- 2 Die Konzession kann teilweise oder ganz widerrufen werden, wenn sie an erheblichen Mängeln leidet und insbesondere gegen geltendes Recht verstösst. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn die Konzession bei ihrer Begründung im Widerspruch zu den tatsächlichen Verhältnissen stand oder rechtsfehlerhaft erteilt wurde.
- 3 Die Konzession kann entzogen werden, wenn der Konzessionär trotz Mahnung gegen Bestimmungen der Konzession oder des geltenden Rechts verstösst oder die Voraussetzungen für die Konzessionserteilung nicht mehr erfüllt sind.

- 4 Der Widerruf oder der Entzug der Konzession erfolgt in der Regel entschädigungslos. Vorbehalten bleibt Art. 8.

Artikel 8 Heimfall

Nach Ablauf der Konzessionsdauer, Widerruf oder Entzug der Konzession kann der Bezirk das Heimfallsrecht an der konzessionspflichtigen Anlage samt Zubehör zu Gunsten eines neuen Konzessionärs oder für sich selbst gegen eine angemessene, im Konzessionsvertrag näher zu bestimmende Entschädigung geltend machen.

Artikel 9 Rückbau

- 1 Macht der Bezirk von seinem Heimfallsrecht keinen Gebrauch, kann er den Konzessionär verpflichten, die konzessionierte Anlage auf eigene Kosten zu beseitigen, den früheren Zustand soweit möglich wiederherzustellen oder die erforderlichen Sicherungsmassnahmen zu treffen. Der Rückbau hat innert angemessener Frist in Abstimmung mit dem Bezirk zu erfolgen.
- 2 Der Konzessionär hat für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands oder für die notwendigen Sicherungsmassnahmen einen Finanzierungsnachweis sowie eine angemessene Sicherheitsleistung zu erbringen, deren Höhe vom Bezirk festgesetzt wird.

Artikel 10 Übertragung

Die Konzession kann nur mit Zustimmung des Bezirksrats übertragen oder verpfändet werden.

Artikel 11 Sicherheit

- 1 Anlagen sind nach dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.
- 2 Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden und namentlich die Vorschriften über den Umweltschutz einhalten.

Artikel 12 Haftungsausschluss

- 1 Der Bezirk haftet nicht für Schäden, die bei der Ausübung der Bewilligung oder Konzession verursacht werden.
- 2 Der Konzessionär hat gegenüber dem Bezirk keinen Anspruch auf Entschädigung für Schäden oder Beeinträchtigungen, die durch äussere Ereignisse oder durch das Verhalten Dritter entstehen.

- ³ Vorübergehende oder untergeordnete Erschwerisse oder Unterbrechungen der konzessionierten Nutzung infolge behördlich angeordneter Massnahmen begründen keinen Anspruch auf Entschädigung gegenüber dem Bezirk.

Artikel 13 Konzessionsabgabe

- ¹ Der Bezirksrat kann vom Konzessionär für Konzessionen einmalige sowie jährlich wiederkehrende Konzessionsabgaben erheben.
- ² Die einmalige Abgabe richtet sich nach dem Kostendeckungsprinzip und soll den Aufwand des Bezirks im Zusammenhang mit den Abklärungen, Prüfungen und der Erteilung der Konzession abdecken.
- ³ Die wiederkehrende Abgabe (Konzessionsgebühr) bemisst sich nach dem aus dem Sonderrecht resultierenden wirtschaftlichen Nutzen für den Konzessionär. Grundlage bildet die über den kommunalen Untergrund abgegebene oder verkaufte Menge in der entsprechenden Einheit sowie die daraus erzielten jährlichen Bruttoeinnahmen. Bei der Festlegung der Konzessionsgebühr kann auch dem Kriterium der ökologischen Nachhaltigkeit des Energieträgers Rechnung getragen werden.
- ⁴ Der Bezirksrat kann im Konzessionsvertrag die Indexierung oder die periodische Anpassung der Konzessionsabgaben vorsehen.

Artikel 14 Rechtsschutz und Streitbeilegung

- ¹ Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz entscheidet im Klageverfahren über Streitigkeiten aus Konzessionen zwischen Bezirk und Konzessionär sowie zwischen Konzessionären untereinander.
- ² Über Streitigkeiten zwischen einem Versorgungswerk und Abonnenten aus einem Konzessionsvertrag entscheidet – gestützt auf dieses Reglement – erstinstanzlich der Bezirksrat. Es gelten die Verfahrensvorschriften der schwyzerischen Verwaltungspflege.
- ³ Für übrige Streitigkeiten gilt der ordentliche Zivilweg.

Artikel 15 Übergangsbestimmungen

- ¹ Gesuche um Erteilung einer Bewilligung oder Konzession, die beim Inkrafttreten dieses Reglements hängig sind, werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

- ² Bezüglich der bestehenden Anlagen im kommunalen Untergrund bleiben die bestehenden Konzessionen gültig. Der Bezirksrat passt die bestehenden Vereinbarungen auf den nächstmöglichen Termin an und beurteilt neue Konzessionen nach den Bestimmungen dieses Reglements.

- ³ Für alle übrigen Anlagen im kommunalen Untergrund, die die Voraussetzungen einer Sondernutzung gemäss Art. 3 Abs. 1 erfüllen, ist binnen zwei Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglements ein Konzessionsvertrag gemäss diesen Vorschriften abzuschliessen.

Artikel 16 Inkrafttreten

- ¹ Dieses Reglement bedarf der Zustimmung der Stimmberechtigten und der Genehmigung des Regierungsrats (§ 30 Planungs- und Bauverordnung vom 2. Dezember 1997 [PBV, SRSZ 400.111]). Der Bezirksrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.
- ² Der Bezirksrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

BEZIRKSRAT KÜSSNACHT

Bezirksammann	Landschreiber
Oliver Ebert	Marc Sinoli

Von den Stimmberechtigten angenommen in der Abstimmung vom XXX

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am XXX (RRB Nr. XXX/2026)

Traktandum 4

Gesamtrevision der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht bestehend aus Zonenplan und Baureglement

Gemäss kantonalem Auftrag ist der Bezirk verpflichtet, seine Nutzungsplanung spätestens alle 15 Jahre zu erneuern. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht besteht aus Zonenplänen und Baureglement. Die Zonenpläne schaffen eine massvolle bauliche Verdichtung für ein gemässigttes Bevölkerungswachstum. Das Baureglement wurde für eine einfachere Orientierung neu strukturiert.



Luftbild von Immensee und Küssnacht im Hintergrund.

Ausgangslage

Der gesetzliche Auftrag des Kantons sieht vor, die kommunale Nutzungsplanung spätestens alle 15 Jahre zu erneuern. Die aus dem Zonenplan, dem Baureglement und weiteren Planungsinstrumenten bestehende rechtskräftige Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht stammt aus dem Jahr 1997. In den Folgejahren wurden nur einzelne Anpassungen vorgenommen. Die Versuche, die Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren, scheiterten an den Volksabstimmungen vom 9. Juni 2013 mit 54 Prozent Nein-Stimmen und vom 10. Februar 2019 mit einem Nein-Anteil von 63 Prozent.

Als Gründe für die zweimalige Ablehnung wurde unter anderem genannt, dass die Planungen ein «Flickwerk» darstellen und die aktuellen Gegebenheiten zu wenig berücksichtigen. Nichtsdestotrotz besteht nach wie vor der gesetzliche Auftrag des Kantons nach einer längst überfälligen Revision. Deshalb hat der Bezirk Küssnacht die Planung in einem aufwendigen und kostenintensiven Verfahren im Jahr 2019 grundlegend neu in Angriff genommen. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist von grosser Wichtigkeit, um den übergeordneten Vorgaben Rechnung zu tragen, die Verfahren zu vereinfachen und das häusliche Bauen auch in Zukunft zu ermöglichen.

Vorgehen

Im ersten Schritt bildete der Bezirk ein Begleitgremium, bestehend aus Fachpersonen und Vertretenden der Orte Merlischachen, Küssnacht und Immensee. Den Auftrag zur Bearbeitung der Nutzungsplanung erhielt das Planungsbüro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG. Als Grundlage für die künftige Entwicklung des Bezirks erarbeiteten das Planungsbüro und das Begleitgremium gemeinsam mit der Bevölkerung ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK). Dieses zeigt einerseits die baulichen und landschaftlichen Möglichkeiten auf und bildet andererseits ein umfassendes Zielbild für die Siedlungsplanung auf dem Bezirksgebiet. Dadurch stellt das REK ein massgebendes Fundament für die Revision der Nutzungsplanung. Zusätzlich wurde mit dem neuen kommunalen Richtplan «Verkehr» eine strategische Grundlage geschaffen. Dieser behördenverbindliche und vom Regierungsrat bereits genehmigte Richtplan ordnet die Netze für die verschiedenen Verkehrsträger ein und bezeichnet Massnahmen zu den Fuss- und Velowegnetzen, zum öffentlichen Verkehr sowie zu den Strassen und zur Parkierung.

Als letzten und grössten Schritt hat der Bezirk den Zonenplan revidiert und das Baureglement vollständig überarbeitet. Zur besseren Übersicht wurden die Gewässerräume und Gefahrenzonen sowie der thematische Zonenplan «Landschaft» in eigenständigen Teilprojekten erarbeitet, die der Stimmbevölkerung separat zur Abstimmung unterbreitet werden. Die Artikel 94 (Schutzobjekte Golfzone), 98-106 sowie 108-110 (Schutzzonen) mitsamt Anhang 1 des rechtskräftigen Baureglements vom 1. November 2006 bleiben bis zur Genehmigung des Zonenplans «Landschaft» und dem dazugehörigen «Reglement über den Schutz der Natur- und Landschaftsobjekte» (Schutzreglement) in Kraft.

Für das Kombiprojekt Chüelochtobel, das die Sanierung der stark belasteten Altdeponie Chüelochtobel und die Erstellung einer neuen Deponie umfasst, wird eine separate Zonenplanänderung unter der Hoheit des Amtes für Umwelt und Energie des Kantons Schwyz durchgeführt. In der neuen Deponiezone kann das benötigte Material geordnet abgelagert und die Stabilisierung der Altlast sichergestellt werden. Zentraler Bestandteil ist zudem die ökologische Sanierung, bei welcher der Aahusbach umgeleitet wird und somit nicht mehr durch den belasteten Standort fliesst. Die Zonenplanänderung im Gebiet Chüelochtobel wird der Stimmbevölkerung ebenfalls separat zur Abstimmung unterbreitet.

Mitwirkung der Bevölkerung und Vorprüfung beim Raumplanungsamt

Der Bezirk Küssnacht bezog die Bevölkerung während der gesamten Revision der Nutzungsplanung aktiv mit ein. Er informierte regelmässig und lud zu Informati-

onsveranstaltungen, Diskussionsabenden, Sprechstunden sowie zur formellen Mitwirkung ein.

Zwischen 2020 und 2023 konnte sich die Bevölkerung in mehreren Mitwirkungsphasen zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK), zum kommunalen Richtplan «Verkehr» sowie zu den Entwürfen des Zonenplans und des Baureglements äussern. Insgesamt gingen rund 81 Stellungnahmen mit etwa 300 Anliegen ein. Der Bezirksrat prüfte alle Eingaben sorgfältig und passte die Planungsinstrumente in verschiedenen Punkten an. Der Mitwirkungsbericht dokumentiert diese Anpassungen transparent.

Öffentliche Auflagen und Einsprachenbehandlungen

Nach zwei Vorprüfungen und Überarbeitungen der Planungsunterlagen beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz (ARE) legte der Bezirk diese 2024 erstmals öffentlich auf. Die Behandlung der 43 Einsprachen und die daraus resultierenden Anpassungen der Nutzungsplanung dauerten bis Ende 2024. In der Folge wurden acht Beschwerden beim Regierungsrat des Kantons Schwyz eingereicht, der diese abwies.

Aufgrund weiterer Anpassungen an Zonenplan und Baureglement fand Ende 2024 eine zweite öffentliche Auflage statt. Die Behandlung der eingegangenen Einsprachen und die erneute Überarbeitung konnten 2025 abgeschlossen werden. Daraus resultierten zwei weitere Beschwerden beim Regierungsrat, der auch diese abwies.

Lediglich eine abgewiesene Beschwerde wurde von den Beschwerdeführenden an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Bei dieser Verwaltungsgerichtsbeschwerde handelt es sich um eine gewünschte Aufhebung bestehender Gestaltungspläne.

Massvolle bauliche Verdichtung für ein gemässiges Bevölkerungswachstum

Durch die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung deutlich erhöht. Kantone und Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und bestehendes Kulturland geschont wird. Im behördenverbindlichen Kantonalen Richtplan wird für den Bezirk Küssnacht ein «gemässiges Bevölkerungswachstum für die kommenden 15 Jahre» vorgegeben. Der Bezirksrat hat diese Vorgabe zu berücksichtigen und ist deshalb verpflichtet, die baulichen Nutzungsreserven im bestehenden Siedlungsgebiet auszuweisen. Aus diesem Grund hat der Bezirk das «gemässigte Bevölkerungswachstum» als Ziel der Gesamtrevision angestrebt. Der alte Zonenplan weist innerhalb der Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern und Zentrumszonen ein Potenzial für insgesamt 14'100 Ortsansässige sowie Beschäftigte auf.

Die quantitativen Änderungen im Zonenplan ermöglichen eine massvolle bauliche Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets. Dadurch steigt das theoretische Fassungsvermögen des neuen Zonenplans in den Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Zentrumszonen auf rund 15'700 Ortsansässige und Beschäftigte an. Der gemässigten Bevölkerungswachstumsprognose für die nächsten 15 Jahre respektive den kantonalen Vorgaben wird damit Rechnung getragen.

Die wesentlichen Änderungen im Zonenplan

Die wesentlichen Änderungen im Zonenplan betreffen die folgenden Themen:

Bauliche Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets
Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Rahmenbedingungen für die Erneuerung und bauliche Verdichtung der Quartiere verbessert. Mehrere Gebiete werden umgezont und weisen neu eine höhere Ausnützungsziffer auf. In einigen Wohn-/Gewerbebezonen (WG 70, WG 90 und WG 100) gibt es zudem künftig mehr Spielraum in der Ausgestaltung des obersten Geschosses. Dieses darf als Dachgeschoss mit Schrägdach, als Attikageschoss oder als Vollgeschoss ausgestaltet werden.

Förderung von preisgünstigen Wohnungen

In ausgewählten Zonen darf die Ausnützungsziffer beim Bau von preisgünstigen Wohnungen um deren anrechenbare Fläche, jedoch um höchstens 20 Prozent, erhöht werden. Diese zusätzliche Ausnützungsziffer können nur gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger beanspruchen.

Zentrumszone

Das Erscheinungsbild des Küssnacher Ortszentrums wird aufgewertet und gestärkt. Die Zentrumszone wird bis zum Bahnhof ausgeweitet.

Siedlungserneuerung Oberdorf, Boden, Kelmatt, Riedappel und Blattliring

Der neue Zonenplan fördert die Siedlungserneuerung in den zentralen Küssnacher Gebieten Oberdorf, Boden, Kelmatt, Riedappel und Blattliring. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer profitieren von einer höheren Ausnützungsziffer, wenn die Parkierung unterirdisch erfolgt und die öffentlich zugänglichen Aussenflächen aufenthaltsfreundlich, biodiversifiziert und klimaadaptiert gestaltet werden. Dabei ist die neue Richtlinie «Oberdorf-Boden» zu berücksichtigen.

Neubauten an Hanglagen

Bei neuen Gebäuden sollen maximal drei Wohngeschosse (zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss) sichtbar sein. Zusätzlich kann ein sichtbares Untergeschoss realisiert werden, zum Beispiel für die Garageneinfahrt.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Zahl der Gebiete mit einer Verpflichtung zur Erar-

beitung eines Gestaltungsplans wird reduziert. Der Verzicht auf eine Gestaltungsplanpflicht erleichtert private Bauprojekte. Bestehende Gestaltungspläne werden im Zuge dieser Gesamtrevision jedoch nicht aufgehoben.

Gewerbebezonen

Die Gewerbebezonen besitzen weiterhin eine hohe Flexibilität bei Bauprojekten. Im Gewerbegebiet Fänn und in der Gewerbezone Chli Ebnet dürfen Hochhäuser gebaut werden, die allerdings besonders hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen haben. Diese Anforderungen sind in der neuen Richtlinie «Hochhäuser» definiert.

Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn

In dieser speziellen Gewerbezone strebt der neue Zonenplan arbeitsplatzorientierte Nutzungen in dichter Bauweise an. Der Bezirksrat kann im Baubewilligungsverfahren eine haushälterische Grundstücksnutzung verlangen. Es sollen keine zusätzlichen Einkaufszentren entstehen. Reine Lagernutzungen (Rechenzentren, Logistikbetriebe etc.) sind nicht zulässig, da diese keine oder nur sehr wenige Arbeitsplätze mit sich bringen.

Hochhaus-Gebiete

Als Hochhäuser werden Gebäude bezeichnet, die eine Gebäudehöhe von 30 Metern überschreiten. Diese sind nur innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete zulässig. Hochhäuser bedingen zudem einen Gestaltungsplan mit qualitativen Anforderungen. Über die Verträglichkeit eines Hochhausstandorts und die maximale Gebäudehöhe entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Grundlage eines städtebaulichen Variantenstudiums. Die Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten sind in der neuen Richtlinie «Hochhäuser» definiert.

Kernzonenpläne

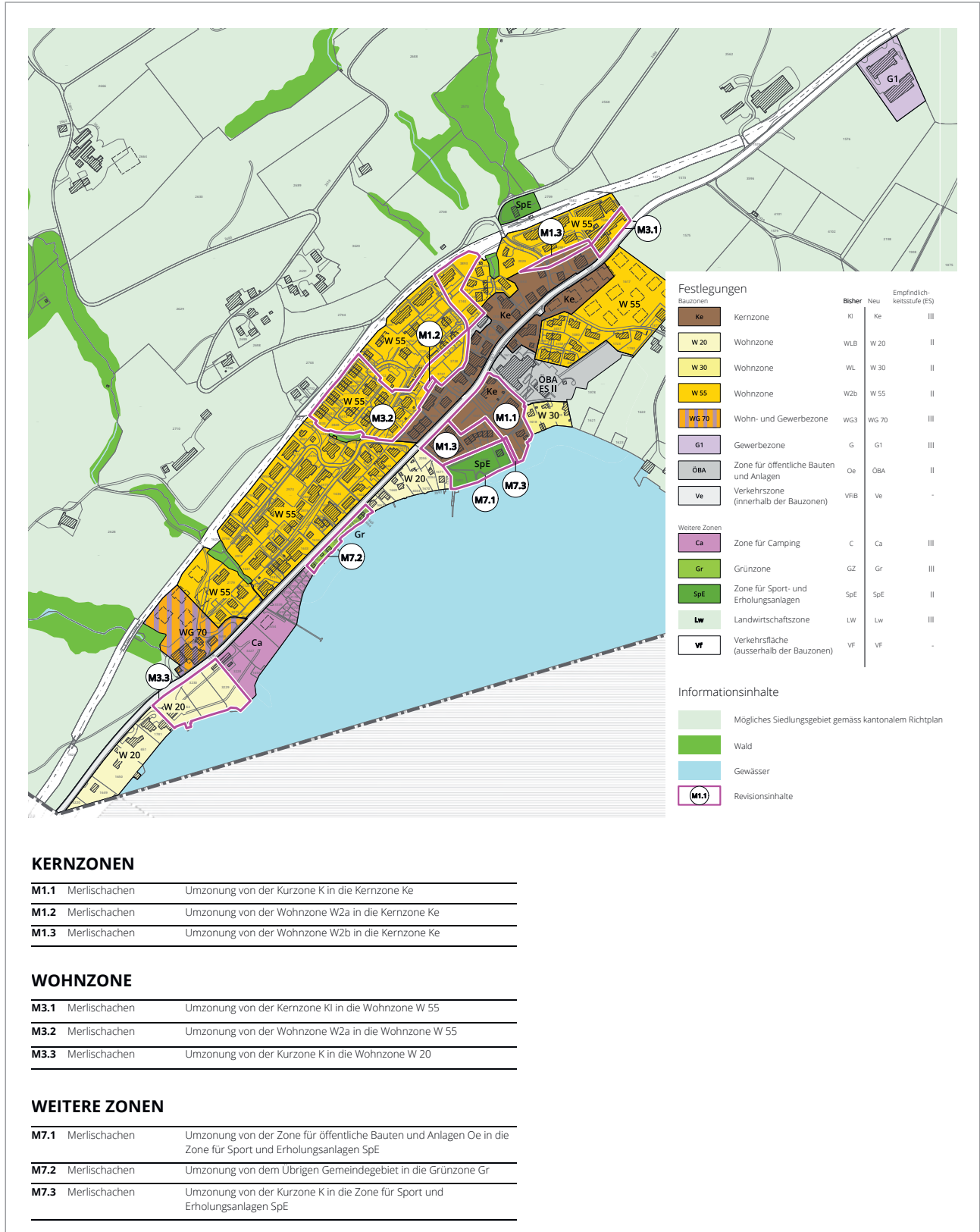
Die Kernzonenpläne werden auf die Erhaltungsziele des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) abgestimmt und mit Fokus auf die Gestaltung der wichtigen Strassenräume präzisiert.

Mehrwertabgabe

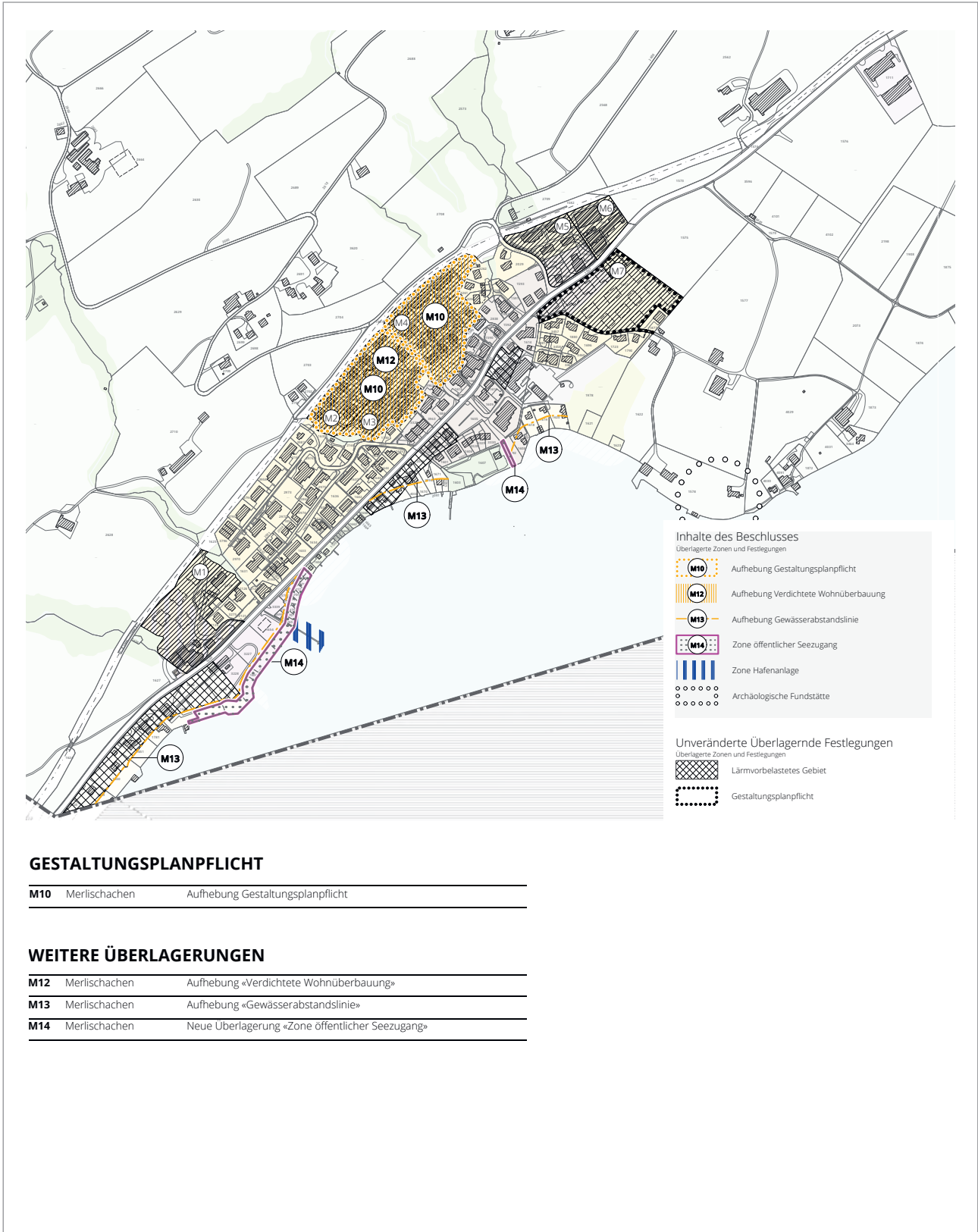
In speziell bezeichneten Gebieten mit einer Änderung am Zonenplan erhebt der Bezirksrat eine finanzielle Abgabe von 20 Prozent des finanziellen Bodenmehrerts. Beim Bahnhof Küssnacht am Rigi werden Flächen von der Verkehrszone zur Wohn- und Gewerbezone beziehungsweise Zentrumszone umgezont (siehe Zonenplan-Änderungen K2.7 und K4.5). Der neue Zonenplan bewertet diese Flächen als abgabepflichtig. Das Gewerbeareal Schwarzenbach wird von der Gewerbezone zur Wohn- und Gewerbezone überführt und dadurch ebenfalls abgabepflichtig. Bei den Zonenplan-Änderungen Schloss-Hotel (M1.1) und Ratsherrenschür (M3.3) werden anstatt einer finanziellen Abgabe bauliche Ausgleichsmassnahmen mit öffentlichem Zweck getroffen.

Die Änderungen am Zonenplan im Detail

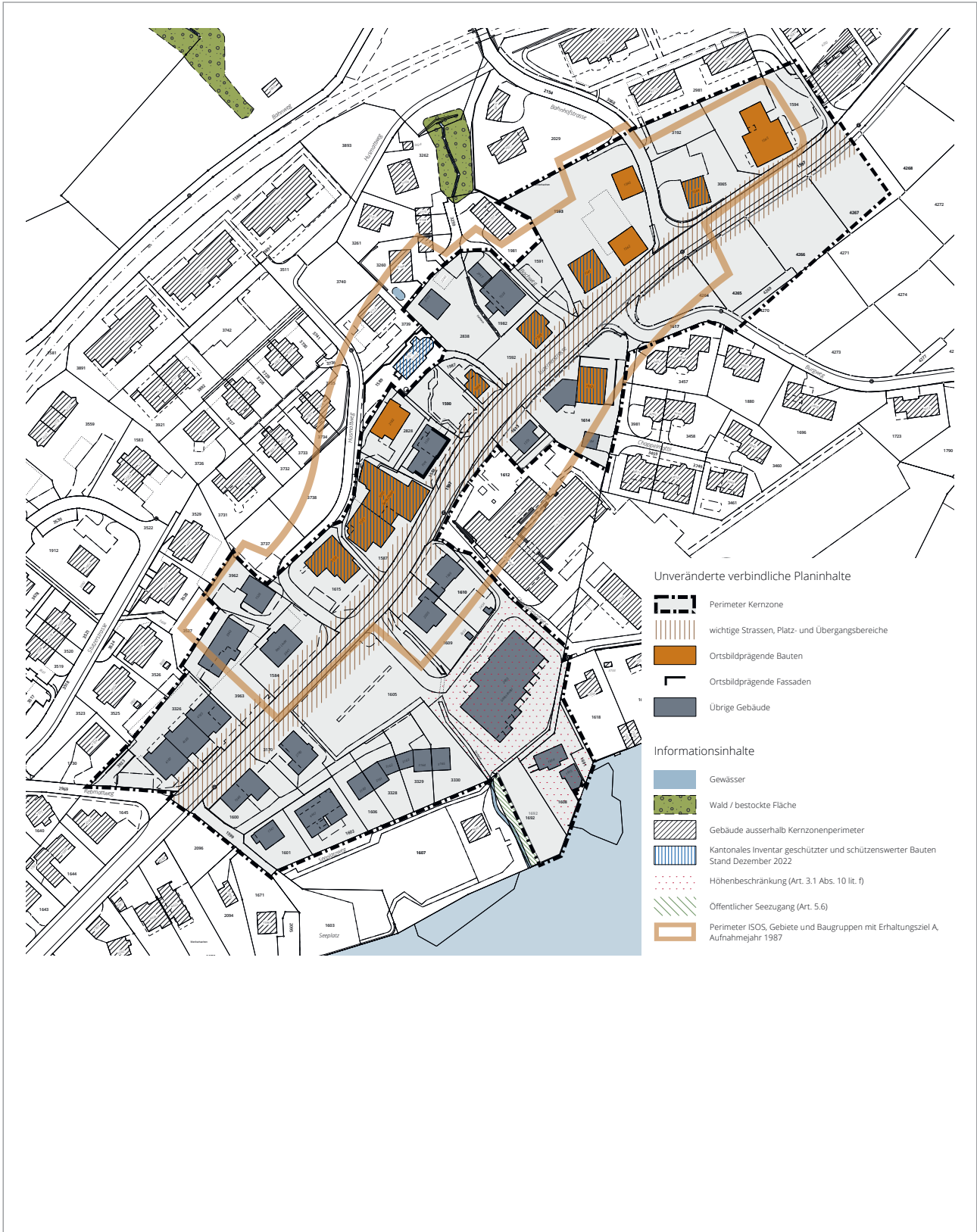
Merlischachen



Planausschnitt Zonenplan Siedlung Merlischachen (Grundnutzung) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.

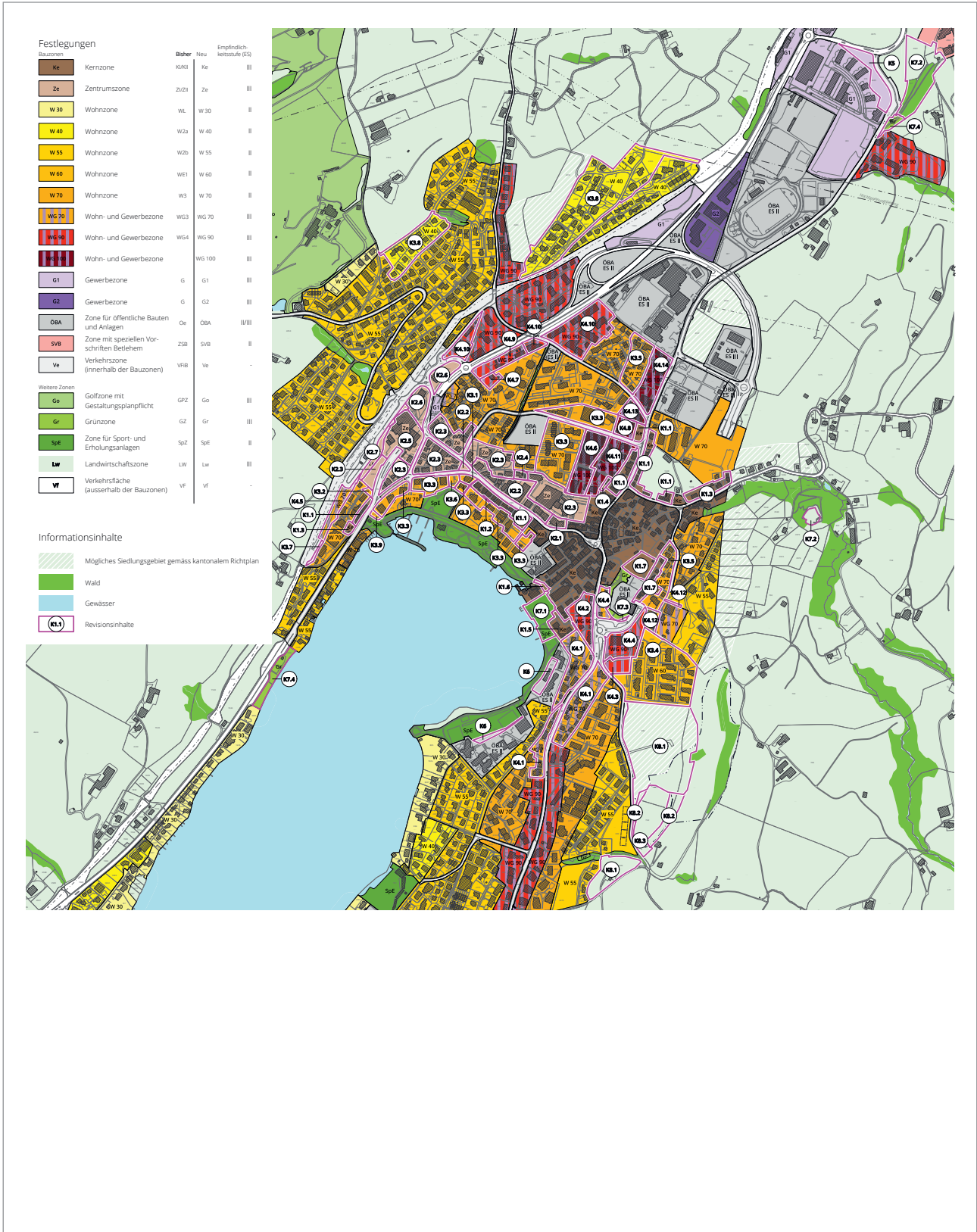


Planausschnitt Zonenplan Siedlung Merlischachen (Überlagernde Inhalte) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.



Planausschnitt Kernzonenplan Merlischachen.

Küssnacht



Planausschnitt Zonenplan Siedlung Küssnacht (Grundnutzung). Erläuterung der Zonenplanänderungen siehe Seite 24.

KERNZONEN

K1.1	Küssnacht	Umzonung von der Kernzone K11 in die Kernzone Ke
K1.2	Küssnacht	Umzonung von der Zentrumszone Z11 in die Kernzone Ke
K1.3	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W3 in die Kernzone Ke
K1.4	Küssnacht	Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Kernzone Ke
K1.5	Küssnacht	Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OBA in die Kernzone K
K1.6	Küssnacht	Einzonung von der Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpZ in die Kernzone Ke
K1.7	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W2b in die Kernzone Ke

ZENTRUMSZONE

K2.1	Küssnacht	Umzonung von der Kernzone K1 in die Zentrumszone Ze
K2.2	Küssnacht	Umzonung von der Kernzone K11 in die Zentrumszone Ze
K2.3	Küssnacht	Umzonung von der Zentrumszone Z1 in die Zentrumszone Ze
K2.4	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W3 in die Zentrumszone Ze
K2.5	Küssnacht	Umzonung von der Gewerbezone BAER GB in die Zentrumszone Ze
K2.6	Küssnacht	Umzonung von der Gewerbezone G in die Zentrumszone Ze
K2.7	Küssnacht	Umzonung von der Verkehrsfläche innerhalb Bauzone VF1B in die Zentrumszone Ze

WOHNZONE

K3.1	Küssnacht	Umzonung von der Kernzone K11 in die Wohnzone W 70
K3.2	Küssnacht	Umzonung von der Zentrumszone Z1 in die Wohnzone W 70
K3.3	Küssnacht	Umzonung von der Zentrumszone Z11 in die Wohnzone W 70
K3.4	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone mit Etappierungspflicht in die Wohnzone W 60
K3.5	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W 70
K3.6	Küssnacht	Einzonung von der Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpZ in die Wohnzone W 70
K3.7	Küssnacht	Einzonung von der Verkehrsfläche innerhalb Bauzone VF1B in die Wohnzone W 70
K3.8	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone WL in die Wohnzone W 40
K3.9	Küssnacht	Einzonung von der Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpZ in die Wohnzone W 70

GEWERBEZONEN / ARBEITZZONE / INDUSTRIEZONE

K5	Küssnacht	Einzonung von der Landwirtschaftszone LW in die Gewerbezone G1
-----------	-----------	--

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

K6	Küssnacht	Umzonung von der Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpZ in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OBA
-----------	-----------	--

WOHN- UND GEWERBEZONEN

K4.1	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W3 in die Wohn- und Gewerbezone WG 70
K4.2	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W4 in die Wohn- und Gewerbezone WG 90
K4.3	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone mit Etappierungspflicht WE1 in die Wohn- und Gewerbezone WG 90
K4.4	Küssnacht	Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Wohn- und Gewerbezone WG 90
K4.5	Küssnacht	Einzonung von der Verkehrsfläche innerhalb Bauzone VF1B in die Wohn- und Gewerbezone WG 70
K4.6	Küssnacht	Umzonung von der Zentrumszone Z11 in die Wohn- und Gewerbezone WG 100
K4.7	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W3 in die Wohn- und Gewerbezone WG 90
K4.8	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W4 in die Wohn- und Gewerbezone WG 100
K4.9	Küssnacht	Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Wohn- und Gewerbezone WG 90
K4.10	Küssnacht	Umzonung von der Gewerbezone G in die Wohn- und Gewerbezone WG 90
K4.11	Küssnacht	Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Wohn- und Gewerbezone WG 100
K4.12	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W2b in die Wohn- und Gewerbezone WG 70
K4.13	Küssnacht	Umzonung von der Wohnzone W3 in die Wohn- und Gewerbezone WG 100
K4.14	Küssnacht	Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Wohn- und Gewerbezone WG 100

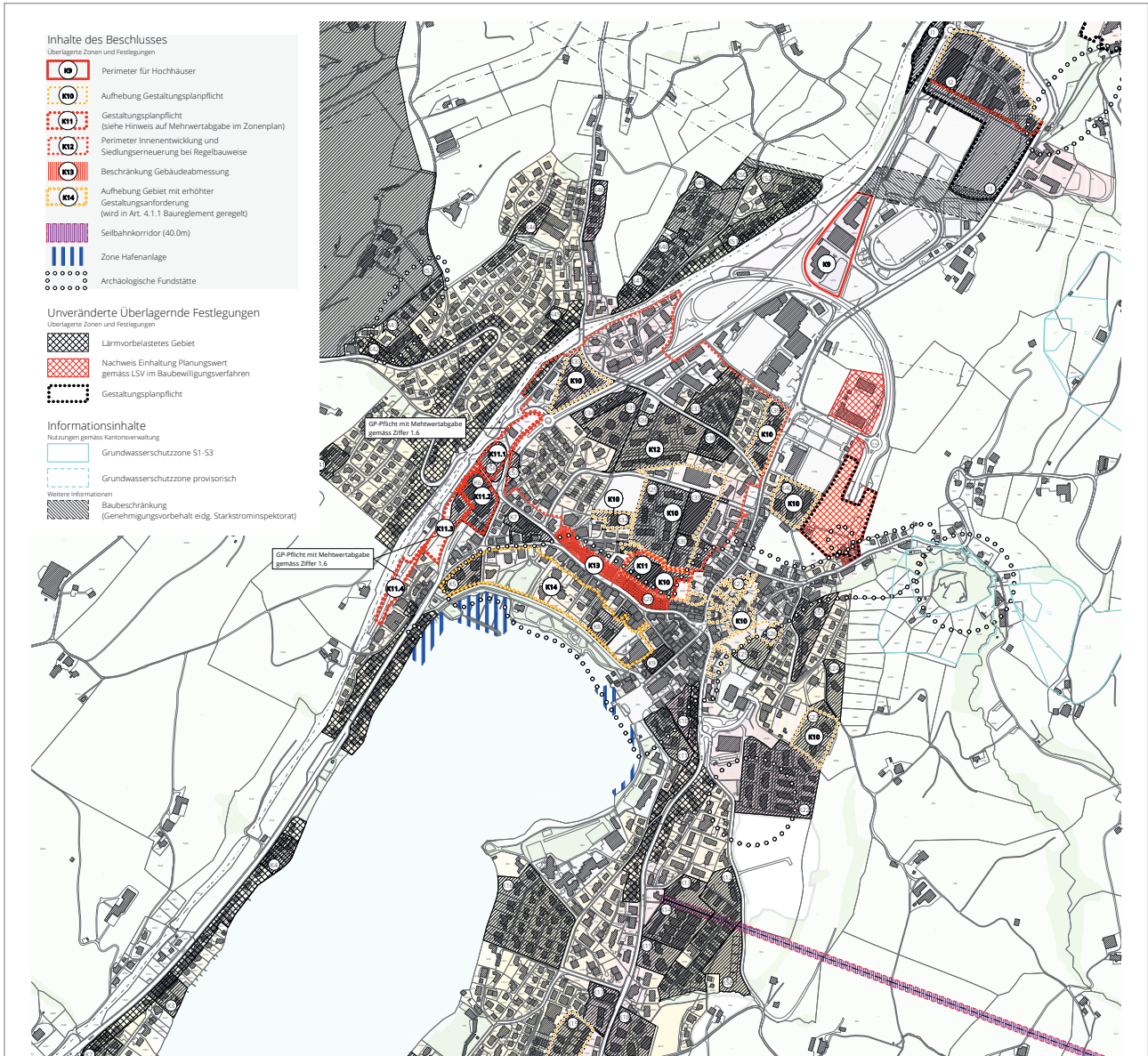
WEITERE ZONEN

K7.1	Küssnacht	Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe in die Zone für Sport und Erholungsanlagen SpE
K7.2	Küssnacht	Aufhebung der Schutzzone historischer und kultureller Stätten HKS
K7.3	Küssnacht	Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Grünzone Gr
K7.4	Küssnacht	Umzonung von der Schutzzone historischer und kultureller Stätten HKS in die Grünzone Gr

LANDWIRTSCHAFTSZONE

K8.1	Küssnacht	Umzonung von dem Reservegebiet in die Landwirtschaftszone LW
K8.2	Küssnacht	Umzonung von der Grünzone Gr in die Landwirtschaftszone LW
K8.3	Küssnacht	Umzonung von der Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpZ in die Landwirtschaftszone LW

Erläuterung der Zonenplanänderungen zum Planausschnitt Zonenplan Siedlung Küssnacht (Grundnutzung).



HOCHHAUS

K9	Küssnacht	Neue Überlagerung «Perimeter für Hochhäuser»
-----------	-----------	--

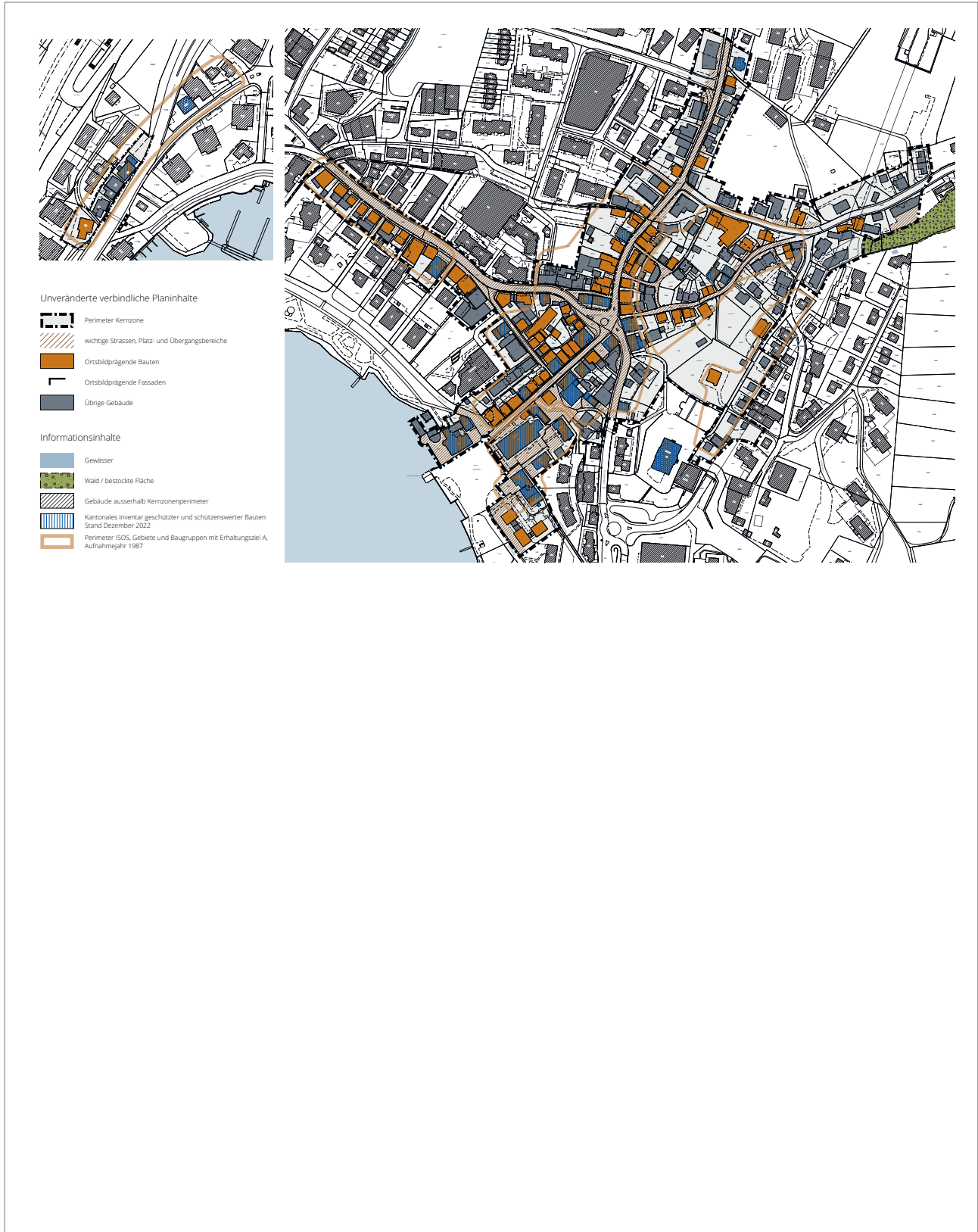
GESTALTUNGSPLANPFLICHT

K10	Küssnacht	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht
K11	Küssnacht	Neue Gestaltungsplanpflicht
K11.1	Küssnacht	Neue Gestaltungsplanpflicht «Gsteig»
K11.2	Küssnacht	Neue Gestaltungsplanpflicht «Bahnhof Ost»
K11.3	Küssnacht	Neue Gestaltungsplanpflicht «Bahnhof Mitte»
K11.4	Küssnacht	Neue Gestaltungsplanpflicht «Bahnhof Süd»

WEITERE ÜBERLAGERUNGEN

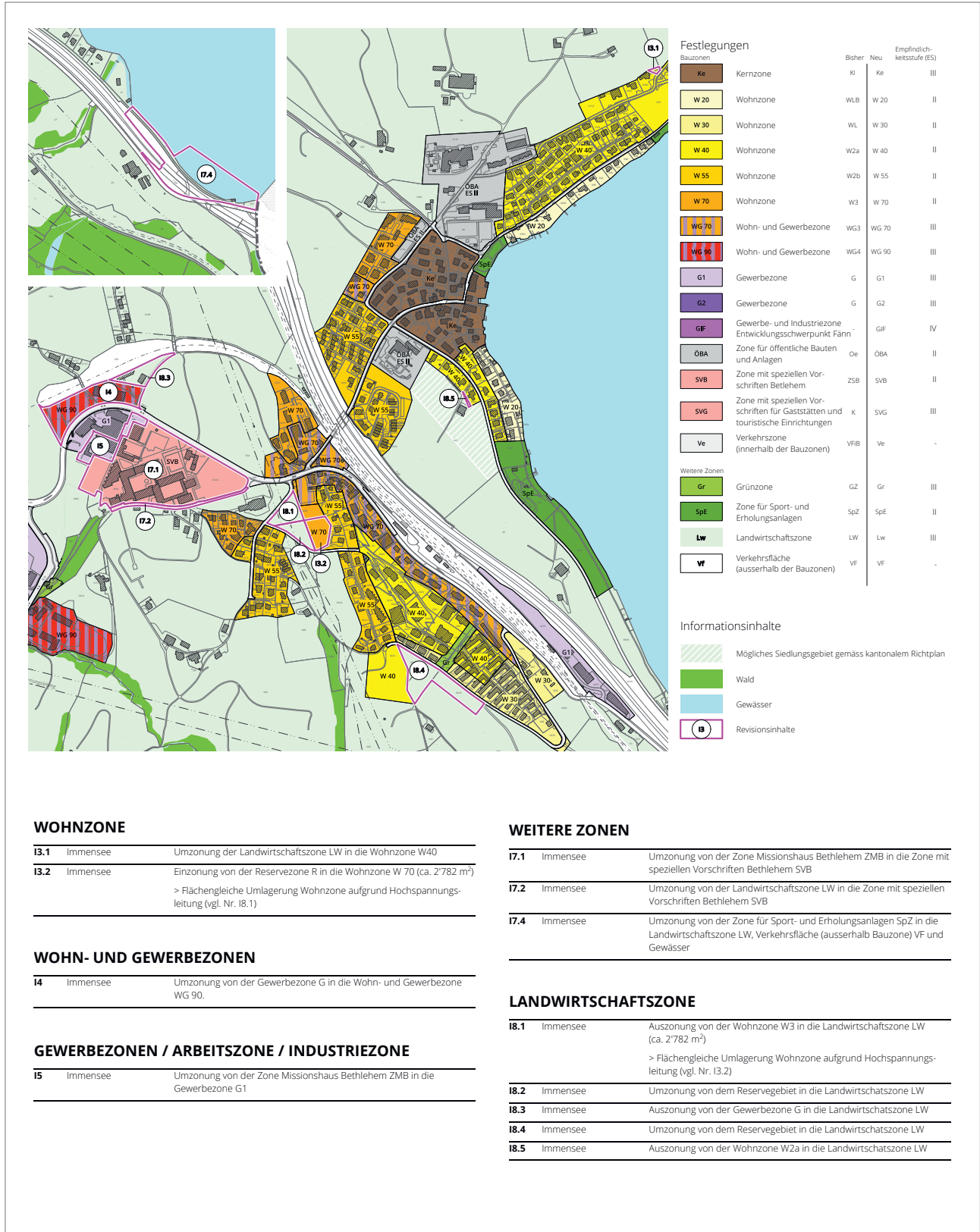
K12	Küssnacht	Neue Überlagerung «Förderung Innenentwicklung und Siedlungserneuerung bei Regelbauweise»
K13	Küssnacht	Neue Überlagerung «Beschränkung Gebäudeabmessung»
K14	Küssnacht	Aufhebung Überlagerung «Gebiete mit erhöhter Gestaltungsanforderung»

Planausschnitt Zonenplan Siedlung Küssnacht (Überlagernde Inhalte) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.

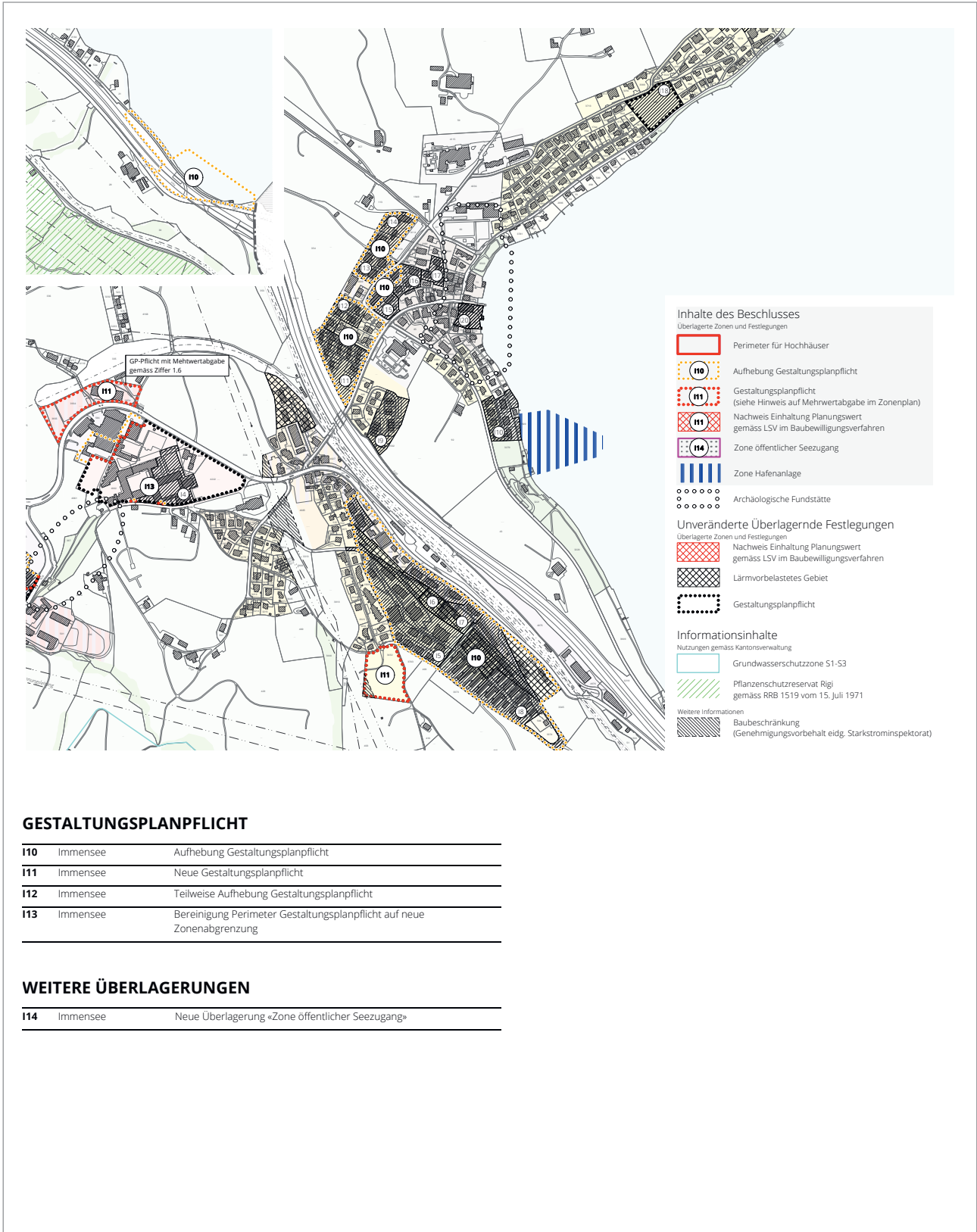


Planausschnitt Kernzonenplan Küsnacht.

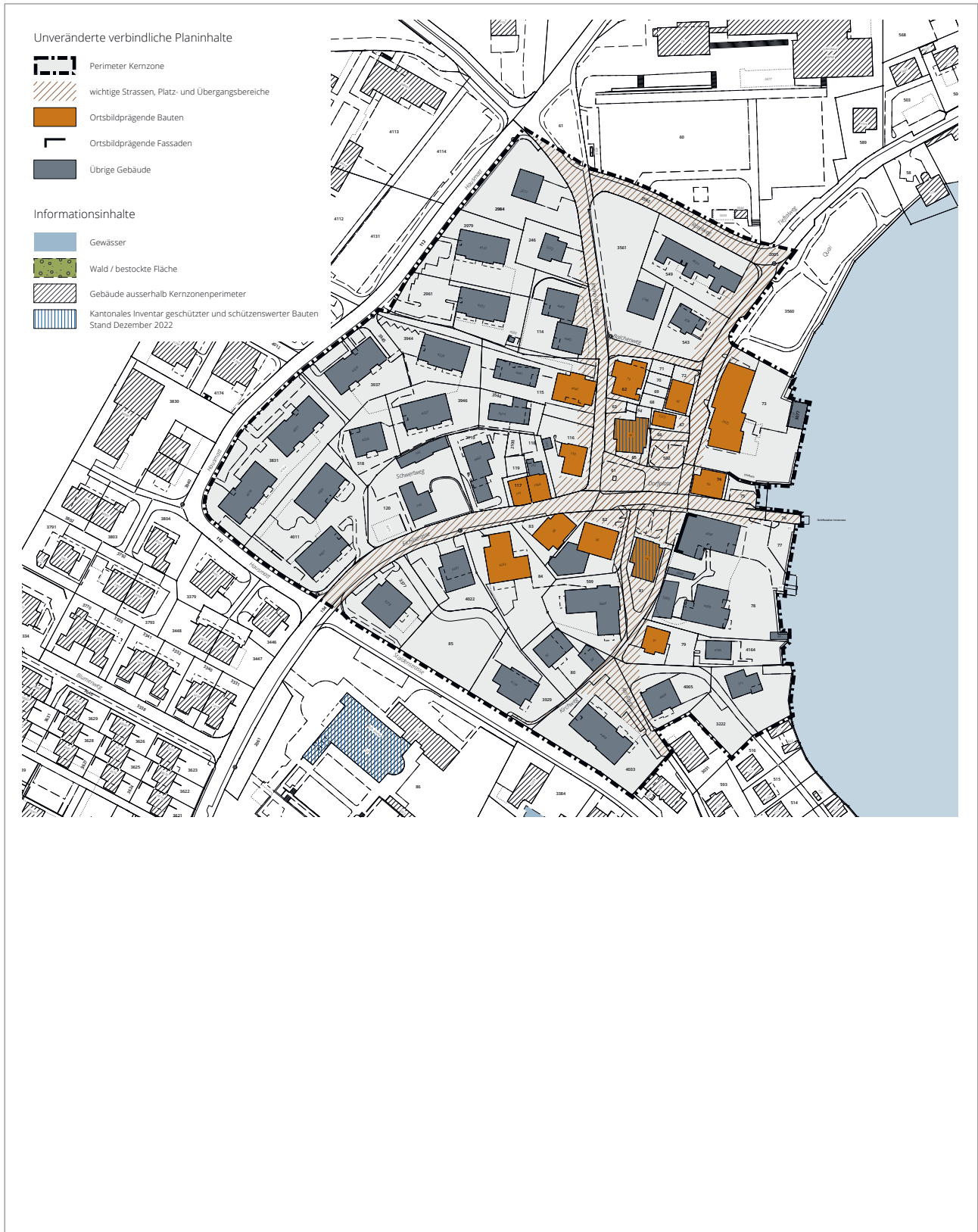
Immensee



Planausschnitt Zonenplan Siedlung Immensee (Grundnutzung) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.

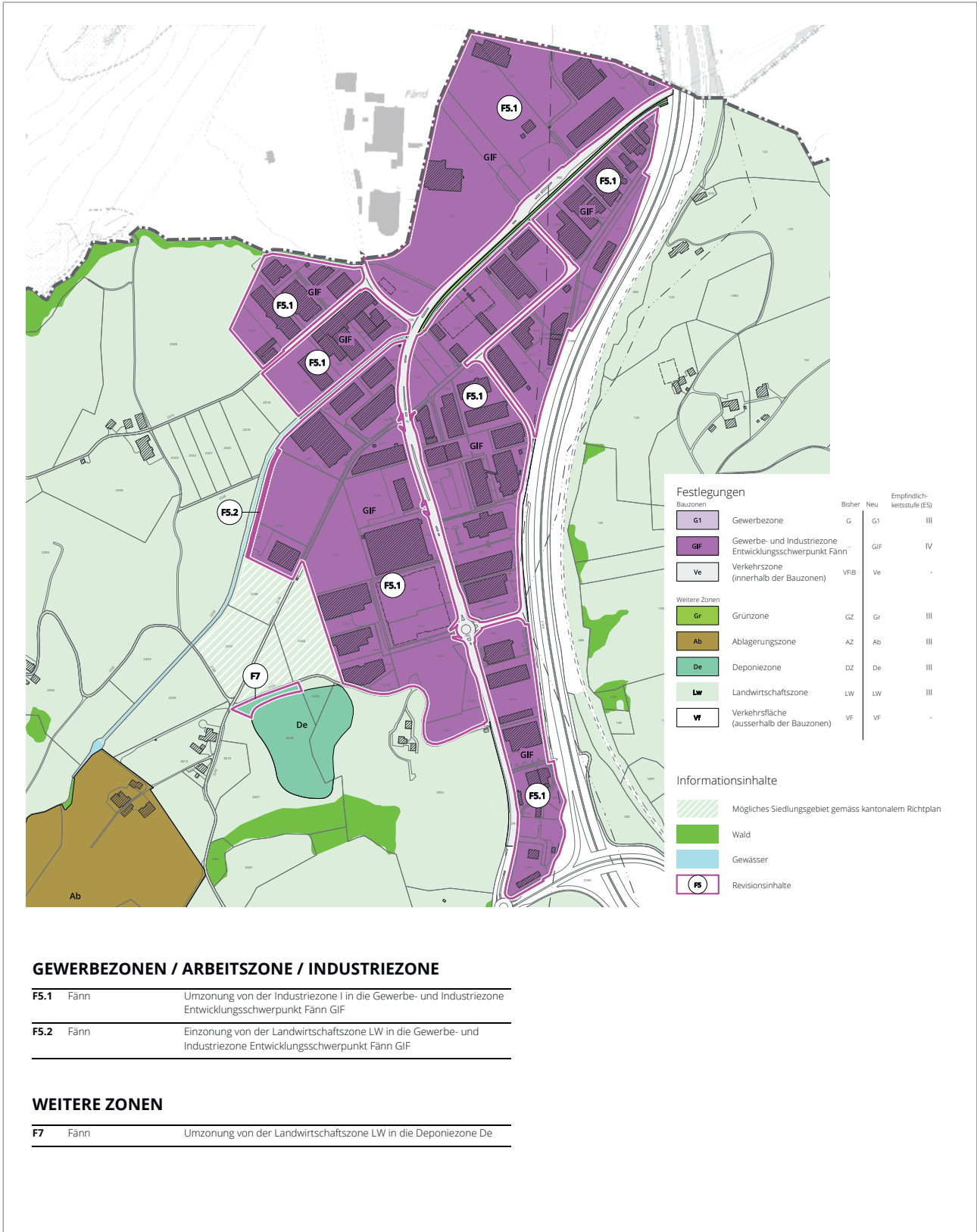


Planausschnitt Zonenplan Siedlung Immensee (Überlagernde Inhalte) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.

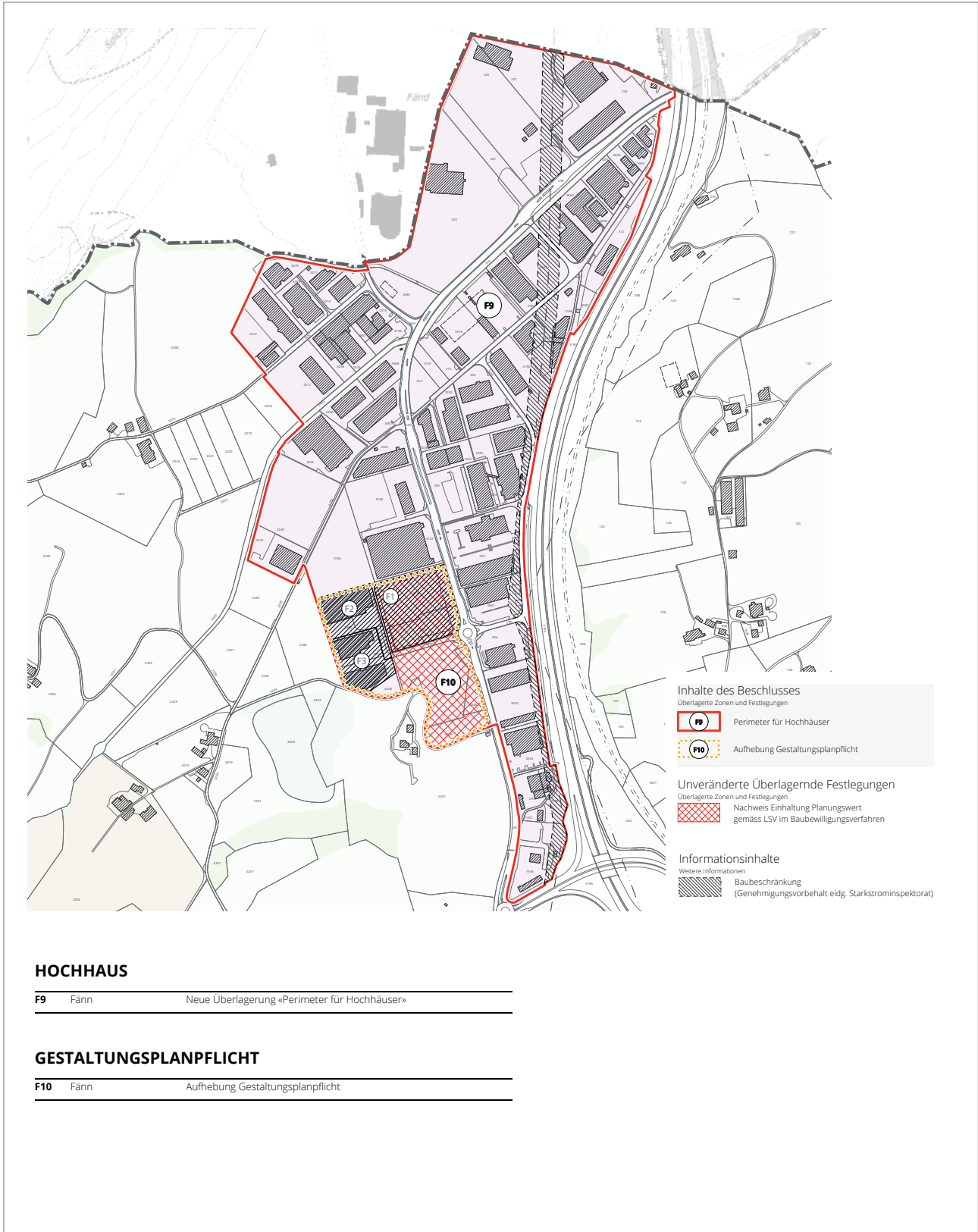


Planausschnitt Kernzonenplan Immensee.

Fänn

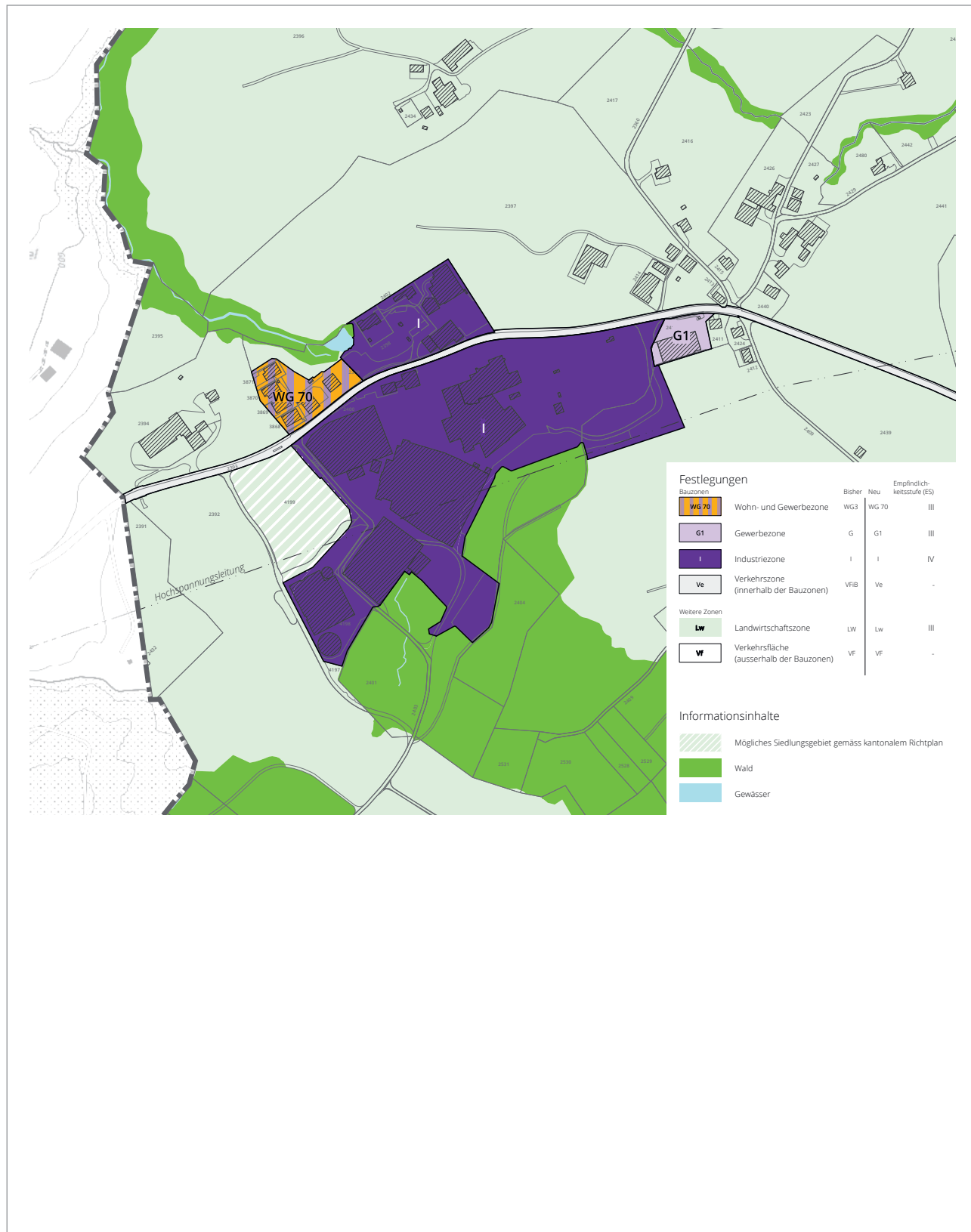


Planausschnitt Zonenplan Siedlung Fänn (Grundnutzung) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.

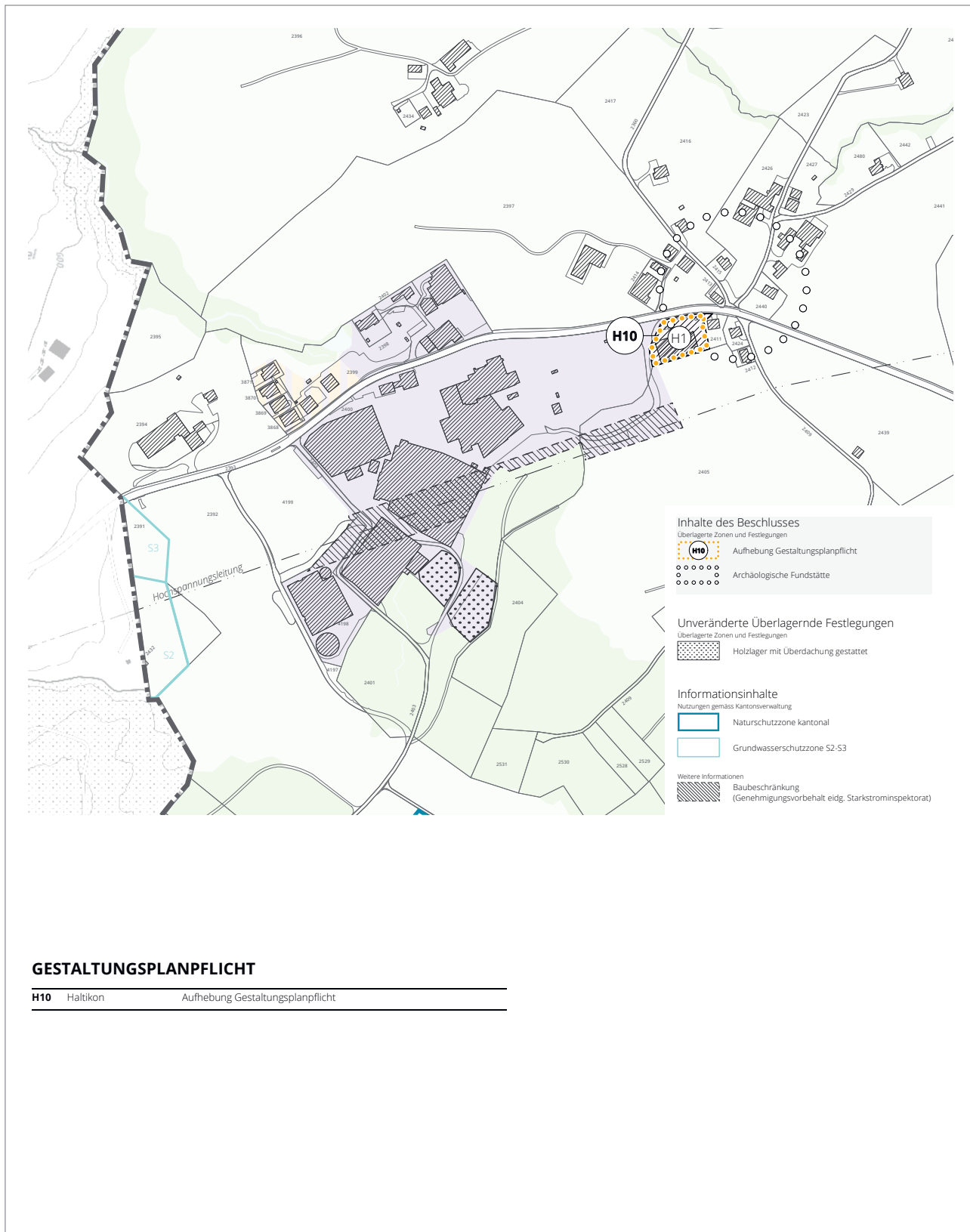


Planausschnitt Zonenplan Siedlung Fänn (Überlagernde Inhalte) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.

Haltikon

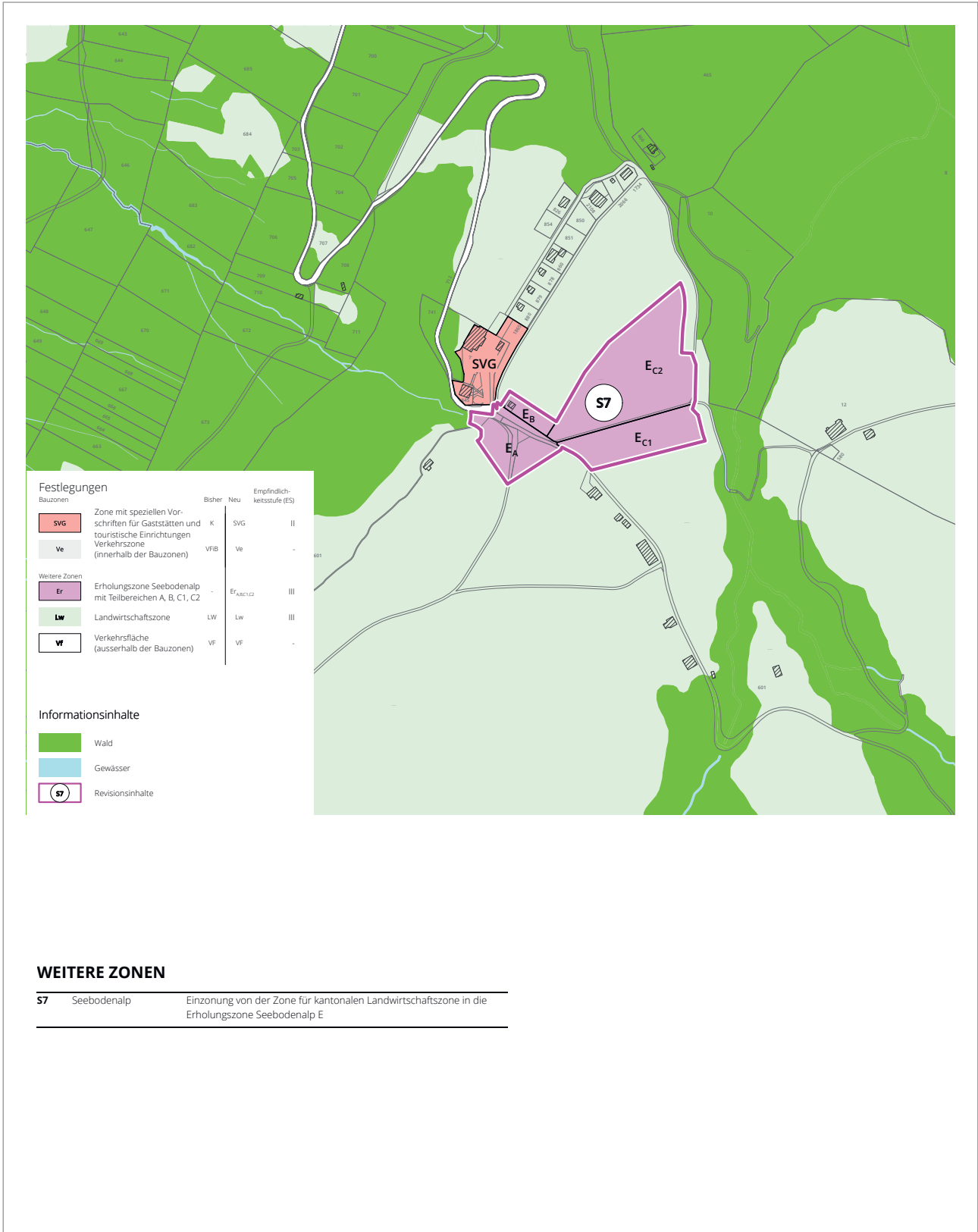


Planausschnitt Zonenplan Siedlung Haltikon (Grundnutzung).



Planausschnitt Zonenplan Siedlung Haltikon (Überlagernde Inhalte) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.

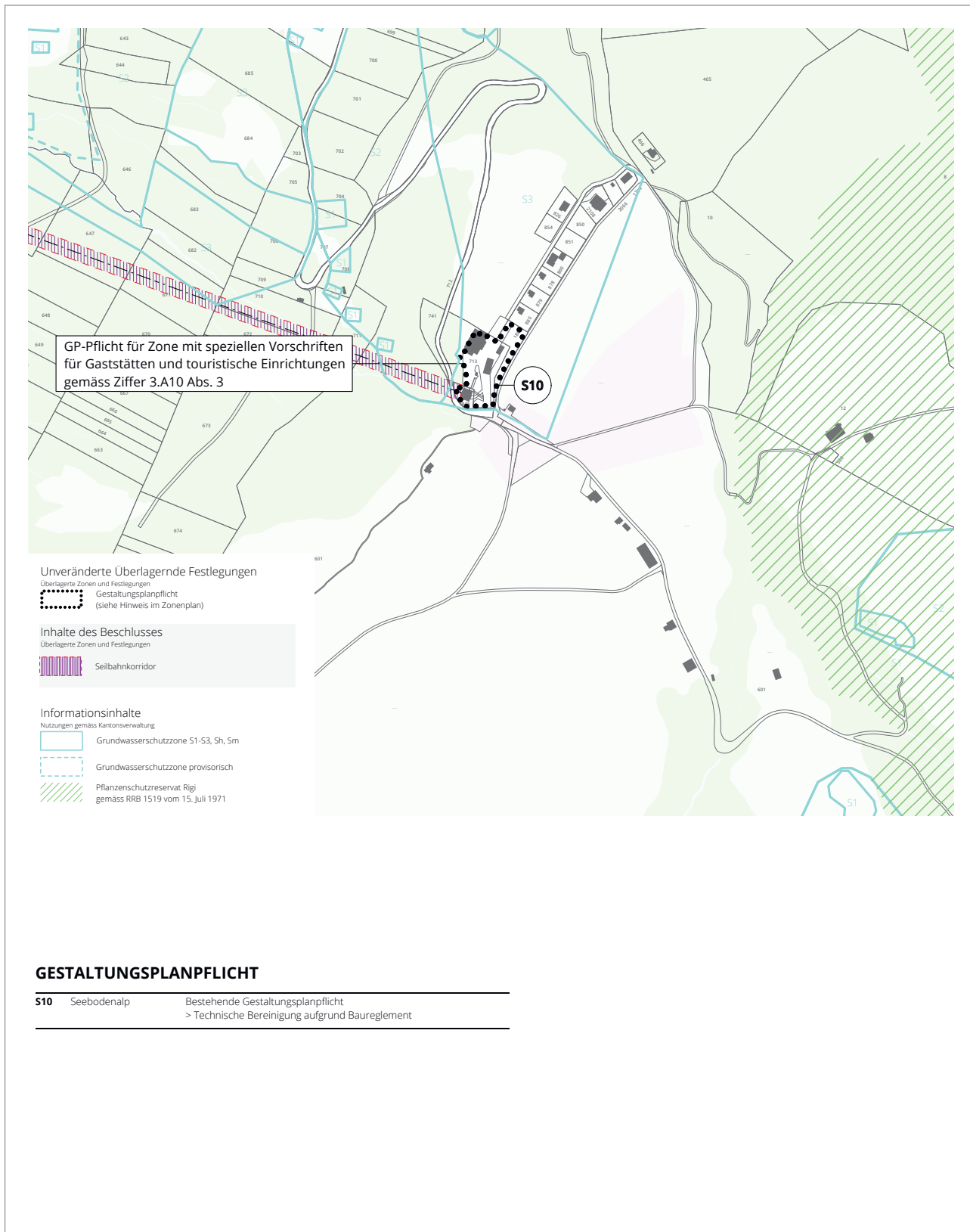
Seebodenalp



WEITERE ZONEN

S7	Seebodenalp	Einzungung von der Zone für kantonale Landwirtschaftszone in die Erholungszone Seebodenalp E
-----------	-------------	--

Planausschnitt Zonenplan Siedlung Seebodenalp (Grundnutzung) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.



Planausschnitt Zonenplan Siedlung Seebodenalp (Überlagernde Inhalte) inklusive Erläuterung der Zonenplanänderungen.

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen im Baureglement

Der Bezirk Küssnacht hat das Baureglement grundlegend neu konzipiert. Das alte Baureglement umfasste über 130 Artikel, wovon bereits zahlreiche Vorschriften in der übergeordneten Planungs- und Baugesetzgebung geregelt sind. Das neue Baureglement wurde zudem aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug gekürzt und zur einfacheren Orientierung neu strukturiert. Es enthält Kapitel zur Zonensystematik, zu Zonenvorschriften, zu Bauvorschriften und zu Definitionen von Fachbegriffen und Messweisen.

Neue Abzüge von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

Neu können von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zusätzlich in Abzug gebracht werden: Bei raumhohen Fenstern, die mindestens 1.5 Meter breit sind, die Fläche zwischen den Fensterleibungen. Zusätzlich kann für jede Wohnung ein Reduit oder Abstellraum mit einer Innenfläche von maximal 5 Quadratmetern nicht angerechnet werden. Neu zählen auch sämtliche wohnungsexternen sowie allgemein zugänglichen Treppenhäuser, Korridore und Liftschächte in Zwei- und Mehrfamilienhäusern nicht mehr zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Bisher galt dies erst ab Dreifamilienhäusern. Ebenfalls neu ist, dass Querschnittsflächen von Aussenwänden mit einer Konstruktionsstärke inklusive Wärmedämmung von über 35 Zentimetern von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche abgezogen werden dürfen.

Geländer

Neu zählen Glasbrüstungen und Absturzsicherungen (Geländer), die mindestens zu 70 Prozent offen konstruiert sind, nicht zur Gebäude- und Firsthöhe und sind für die Berechnung des Grenzabstands nicht zu beachten.

Gestaltung in der Zentrumzone

Bauten in der Zentrumzone sollen einen gestalterischen Bezug zum öffentlichen Aussenraum aufweisen. Erdgeschosse haben aus städtebaulichen Gründen eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.5 Metern aufzuweisen. Es gilt weiterhin ein minimaler Gewerbeanteil von 20 Prozent der realisierten anrechenbaren Geschossfläche pro Gebäude.

Begrünung Aussenraum

Der Begrünung im Siedlungsraum wird eine höhere Bedeutung beigemessen. Bäume sowie Grün- und Aussenflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspenden, beeinflussen das Lokalklima und helfen mit, Hochwasserspitzen zu brechen. Aus diesem Grund sind in den Wohnzonen neu mindestens 40 Prozent des nicht bebauten Grundstücks zu begrünen (in Wohn- und Gewerbezone 30 Prozent). Zudem ist der Versiegelungsgrad des Bodens möglichst klein zu halten und die bestehenden Bäume sollen gewahrt

bleiben. Ergänzend dazu sind die Übergänge zum Landwirtschaftsgebiet mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Gestaltungspläne

Neue Gestaltungspläne (auf Arealen ab einer Fläche von 3'000 Quadratmetern) werden stärker belohnt. Bei hervorragenden Projekten kann neu von einem Ausnützungsziffer-Bonus von maximal 20 Prozent profitiert werden. Der Bonus zur zonenspezifischen Ausnützungsziffer betrug bisher pauschal plus 0.05.

Zwischennutzungen

Für Zwischennutzungen von Gebäuden innerhalb der Bauzonen kann der Bezirksrat neu befristete Abweichungen von den Zonen- und Baureglementsvorschriften für maximal drei Jahre bewilligen. Damit können brachliegende Gebäude befristet flexibler genutzt werden.

Dossier zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Sämtliche Unterlagen, darunter die Zonenpläne, die Kernzonenpläne, das Baureglement, der Richtplan «Verkehr», die erläuternden Berichte sowie weitere relevante Dokumente, können auf der Webseite des Bezirks (www.kuessnacht.ch/nutzungsplanung) oder direkt über den nachfolgenden QR-Code eingesehen werden:



Darüber hinaus sind sämtliche Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Bauamt des Bezirks, Rathaus 2, Seeplatz 2/3 in Küssnacht einsehbar.

Erwägungen des Bezirksrats

Die Gesamtrevision ist das Ergebnis eines intensiven und aufwendigen Planungsprozesses. Mittels umfassender Partizipationsmöglichkeiten sowie durch die öffentlichen Mitwirkungsverfahren hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich zur räumlichen Entwicklung des Bezirks zu äussern. Basierend auf dem kommunalen und dem kantonalen Richtplan haben sich der Bezirksrat, das Begleitgremium sowie das beauftragte Planungsbüro in mehreren Schritten ausführlich mit Anpassungswünschen und Änderungsanträgen befasst. Dabei wurden die eingebrachten Anträge und Wünsche stets sorgfältig geprüft und, soweit sinnvoll und möglich, berücksichtigt. Die Planungsbehörden haben ihre Entscheidungen stets im öffentlichen Interesse gefällt

und für einen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen gesorgt.

Der Bezirksrat ist sich bewusst, dass das vorliegende Traktandum mit den vielen Änderungen von Zonenplan und Baureglement sehr komplex und anspruchsvoll ist. Die neue Nutzungsplanung hat aber für die weitere Entwicklung des Bezirks Küssnacht eine grosse Bedeutung. Das zeigt sich beispielsweise in der anhaltend grossen Nachfrage nach Wohnungen seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 1997. Wenn sich der Bezirk Küssnacht als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterentwickeln will, braucht es aktuelle und zweckmässige Planungsgrundlagen. Die Revision ist aus Sicht des Bezirksrats angemessen und entspricht aufgrund der Vorprüfungen beim kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) den gesetzlichen Anforderungen. Die revidierte Nutzungsplanung kann nach der Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht und anschliessend in Kraft gesetzt werden.

Abkopplung einer hängigen Beschwerde und Beschlussfassung

Bei der hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerde handelt es sich um eine gewünschte Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen.

Der Bezirksrat hatte sich von Anfang an entschieden, keine Gestaltungspläne aufzuheben, um die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht zu überfrachten und diese so schlank wie möglich zu halten. Gestaltungspläne können mit Vorteil im Einzelverfahren aufgehoben werden. Das planungsrechtliche Verfahren ist dasselbe wie bei der Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans.

Nach Erledigung der Einsprachen und Beschwerden kann gemäss § 27 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Nutzungsplanung den Stimmberechtigten vorzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt werden, auch wenn einzelne Entscheide des Verwaltungsgerichts noch ausstehen. Die eine hängige Beschwerde wird deshalb von der Gesamtrevision abgekoppelt, da der Zonenplan als Gesamtes durch die Nicht-Aufhebung der entsprechenden Gestaltungspläne nicht nachteilig betroffen ist. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz (ARE) stimmte diesem Vorgehen nach einer formellen Prüfung mit dem Schreiben vom 4. Februar 2026 zu. Das Verwaltungsgericht wird später über diese Beschwerde entscheiden.

Verfahren für die Bezirksgemeindeversammlung

Gemäss § 27 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sind an der Bezirksgemeindeversammlung Abänderungsanträge zum Zonenplan (inkl. Kernzonenplan) und zum Baureglement unzulässig. Es besteht lediglich die Möglichkeit, die ganze Gesamtrevision Nutzungsplanung an den Bezirksrat zurückzuweisen.

Abstimmungsempfehlung: JA

Der Bezirksrat empfiehlt den Stimmberechtigten des Bezirks Küssnacht, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zuzustimmen.

Der Bezirksgemeinde wird beantragt:

A. Antrag des Bezirksrats

1. Der Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit den Änderungen des Zonenplans (inkl. Kernzonenplan) und dem neuen Baureglement für den Bezirk Küssnacht gemäss den öffentlichen Auflagen vom 5. April 2024 und 6. Dezember 2024 sei zuzustimmen.
2. Der Bezirksrat ist mit dem Vollzug zu beauftragen.

Das Geschäft wird an die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 überwiesen.

Traktandum 5

Ausgabenbewilligung von 31.78 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 Prozent) für die Planung und den Bau zur Aufstockung und zum Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2

Die Bezirksschulen benötigen mehr Platz, da die Anzahl der Schülerinnen und Schüler stetig zunimmt. Zudem müssen bestehende Schulhäuser saniert werden. Das Provisorium auf der Chaspersmatte bietet kurzfristig Entlastung. Mit der Aufstockung und dem Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2 soll als erste Massnahme Platz für die Oberstufe geschaffen werden, indem multifunktionale Schulräumlichkeiten mit möglichst grossem Handlungsspielraum gebaut werden, die auch der pädagogischen Weiterentwicklung der Oberstufe Rechnung tragen. Zudem sollen die Logopädie und Psychomotorik für den gesamten Bezirk zentral integriert sowie akustisch angepasste Räume für die Musikschule geschaffen werden und die grösser dimensionierte Aula sowie die flexibel erweiterbare «alte Bibliothek» auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

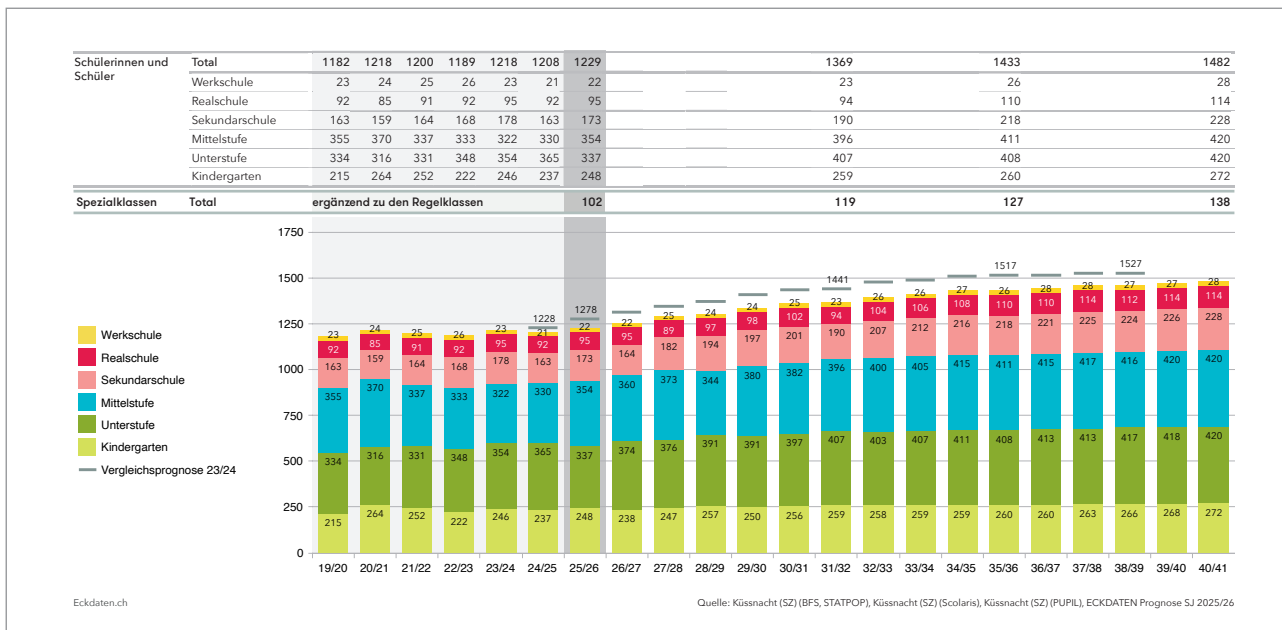


Ostansicht Ebnet+ mit grosszügig überdachten, einladenden Haupteingängen und feingliedriger Fassadengestaltung. (Die Materialisierung und Farbgebung ist noch nicht definiert und wird im Bauprojekt festgelegt.)

Ausgangslage und Herausforderung

Aktuell besuchen rund 1'330 Schülerinnen und Schüler die Bezirksschulen Küssnacht. Das Monitoring zur Beobachtung der Schülerinnen- und Schülerzahlen zeigt, dass in den kommenden Jahren nochmals 290 Schülerinnen und Schüler hinzukommen werden. Die Eckhaus AG beobachtet seit Ende 2020 im Auftrag des Bezirks die Entwicklungen der Anzahl Schülerinnen und Schüler sowie der Klassen und erstellt dazu halbjährlich ein Monitoring. Die Entwicklung wurde im Rahmen der strategischen Schulraumplanung durch die Planpartner AG plausibilisiert.

Die Bezirksschulen Küssnacht sind nicht auf rund 1'620 Schulkinder vorbereitet. Sie haben schon heute sämtliche Raumkapazitäten ausgeschöpft. So fehlt es bereits jetzt an Klassenzimmern für die Primar- und Oberstufe, an Räumen für die Kindergärten, an Fachzimmern (beispielsweise für die integrative Förderung oder Werkräume), an Vorbereitungs- und Arbeitszimmern, an Gruppenräumen, an Zimmern für den Musikschulunterricht und an Turnmöglichkeiten. Zur mittelfristigen Abfederung haben die Bezirksschulen auf der Chaspersmatte seit dem aktuellen Schuljahr 2025/2026 ergänzend zum Pavillon Seematt ein weiteres Provi-



Monitoring Eckhaus AG; ergänzend zu den Regelklassen, müssen die Schülerinnen und Schüler der Spezialklassen hinzugezählt werden.

sorium in Betrieb genommen. Damit die steigende Anzahl Schülerinnen und Schüler aufgefangen werden kann und auch wieder Sanierungskapazitäten für andere Schulhäuser in der Chaspersmatte frei werden, will der Bezirk als erste Massnahme die Aufstockung und den Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2 in Angriff nehmen. Nach diesem Schritt können die teilweise auszulagernden Klassen der Oberstufe wieder vom Schulhausprovisorium zurück ins Ebnet ziehen, damit die Chaspersmatte die steigende Anzahl Schülerinnen und Schüler aufzufangen vermag und Raum frei wird für weitere Sanierungen.

Machbarkeitsstudie und Raumprogramm

Eine Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Schulhauses Ebnet 1 zeigte: Eine Aufstockung in Holz- oder Leichtbauweise sowie eine Überbauung zwischen Ebnet 1 und Ebnet 2 sind grundsätzlich realisierbar. Die Studie bildet ein Raumprogramm ab, das sich an der bestehenden Struktur orientiert und den Bestand sinnvoll erweitert. Es berücksichtigt insbesondere den Bedarf an flexibel nutzbaren Klassenzimmern. Die ermittelte Raumanzahl diente als Grundlage für das Planerwahlverfahren.

Die Raumbestellung orientiert sich an den Empfehlungen des Erziehungsrats Kanton Schwyz vom 17. Februar 2025 und bewegt sich innerhalb des vorgegebenen Richt-Raumprogramms. Dabei wurden einzelne Flächen und Raumgruppen gemäss den spezifischen pädagogischen Anforderungen der Schule modifiziert, gewisse Räume reduziert oder gestrichen, andere gezielt ergänzt.

Mit dem Betriebskonzept werden die für die Entwicklung der Schule, der Betreuung und der Musik relevanten Aspekte gesamtheitlich betrachtet. Die Räume werden grundsätzlich multifunktional geplant, mit Sichtverbindungen für soziale Kontrolle, flexiblen Raumverbindungen und mobiler Möblierung statt fixer Installationen. Die Anlage bleibt auch in den Zwischenphasen und darüber hinaus anpassungsfähig, um viele Nutzungsvarianten abfedern zu können. Konstruktiv werden, wenn immer möglich, die Raumtrennungen nicht mit der Gebäudestatik kombiniert, wodurch Freiheiten zum Öffnen und Verbinden von Räumen entstehen: Mit Türen, Toren, Fenstern, Teilwandscheiben, etc. Mit multifunktionalen Klassenclustern (z.B. für Lernteams, Jahrganggruppen etc.) wird der Schulentwicklung Spielraum geboten. So wird jeder Schulstufe künftig ein Geschoss zugeordnet und die «Ge-



Multifunktionale Räumlichkeiten, die frei beispielbar sind; sei es als Klassenzimmer oder als offene Lernumgebungen sowie bei Bedarf auch als Gruppenräume.

sellschaftsräume» (Nutzung für die Öffentlichkeit und Therapien) vom Schulbetrieb separierbar sein.

Absicht

Auf der Schulanlage Ebnet 1 und 2 soll mittels einem Zwischentrakt, einer Aufstockung des Ebnet 1 und dessen Erdbebenertüchtigung genügend Platz für die Oberstufe geschaffen werden, um der steigenden Anzahl Schülerinnen und Schüler gerecht zu werden. Zudem soll das Raumprogramm so ausgerichtet sein, dass es der Weiterentwicklung der Oberstufe Rechnung trägt. Ebenso sollen die Musikschule, die Logopädie sowie die Psychomotorik darin Platz finden und die grösser dimensionierte Aula sowie die flexibel erweiterbare «alte Bibliothek» auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Die Räume sollen grundsätzlich multifunktional geplant werden. Die Schulanlage soll in den Zwischenphasen und darüber hinaus viele Nutzungsvarianten sowie die Schulentwicklung abfedern können. Angestrebt werden möglichst viele Standardräume/-grössen von rund 80 und/oder 40 Quadratmetern. Die Geschosse sollen als Schulcluster mit dem Fokus Schulstufen und den direkt zudienenden Fach-, Lehrpersonen- und Betriebsräumen ausgebildet werden. Die Erschliessung für die Öffentlichkeit soll von den Klassenclustern separiert werden können.

Kapazitäten/Masse

- Oberstufe: 27 Klassen, verteilt auf 3 Jahrgänge mit jeweils 9 Klassen pro Jahrgang
- Musikschule: 6 Räume für die Musikschule mit erhöhten Schall- und Akustikanforderungen
- Therapien: 4 Räumlichkeiten für die Psychomotorik mit Wartebereich und 3 Räumlichkeiten für die Logopädie mit Wartebereich
- Die Klassencluster werden mit multifunktionalen Raumgefässen bereitgestellt, die im Standard ausgebaut und untereinander via Erschliessung durchlässig sind.
- Der Mehrzwecksaal soll mit dem benachbarten Musikraum und dem Foyer zusammenschaltbar sein.
- Die Aula soll flexibel bestuhlbar und multifunktional nutzbar sein und eine Kapazität für bis zu 280 Personen aufweisen.
- Aula und flexibler Mehrzwecksaal für Schule und Vereine

«Ebnet+» - Aufstockung und Umbau Ebnet 1 und 2

Das Siegerprojekt «Ebnet+» des Planerwahlverfahrens beschreibt sich folgendermassen:

Schulanlage Ebnet

Die Schul- und Sportanlage Ebnet am nordöstlichen Ortseingang von Küsnacht bildet ein bedeutendes öffentliches Gemeindezentrum. In mehreren Bauetappen entstanden, hat sie sich zu einem vielseitig nutzbaren Campus für Bildung, Sport und Freizeit entwickelt. Die

kompakte, parallele Anordnung der Gebäude schafft eine Abfolge differenzierter Aussenräume und markiert einen klaren Abschluss des Siedlungsgebiets zur angrenzenden Kulturlandschaft. Die als Einzelgebäude konzipierten Schul- und Sportbauten spiegeln in ihrer architektonischen Gestaltung die jeweilige Entstehungszeit wider. So präsentiert sich Ebnet 1 als robuste, funktionale Gebäudestruktur mit einer vorgefertigten Betonelementfassade, während Ebnet 2 als Komposition unterschiedlicher Volumen seine innere Organisation nach Aussen abbildet. Die geplante Erweiterung und Sanierung eröffnet die Chance, die einzelnen Gebäudeteile besser zu vernetzen und die Anlage in eine flexibel nutzbare Schulanlage zu transformieren - bestens zugeschnitten auf aktuelle und zukünftige pädagogische Konzepte.

Architektur

Aufstockung und Verbindungsbau orientieren sich an der bestehenden Tragstruktur, Erschliessung und Raumorganisation des Altbaus. Gleichzeitig werden vorhandene Defizite im Bestand wie Brandschutz, Erdbebensicherheit und funktionale Mängel behoben und zu einer gesamtheitlichen Schulanlage mit erweiterten Lernlandschaften, optimierter Raumverteilung und Erschliessung entwickelt. Die Erweiterung erfolgt in modularer Holzsystembauweise mit hohem Vorfertigungsgrad, kurzer Bauzeit und geringen Emissionen. Die Treppenhäuser werden zu sicheren Fluchtwegen ausgebildet, so dass Foyers und Korridore frei von Brandschutzaufgaben flexibel möbliert und bespielt werden können. Im Zuge der notwendigen Erdbebenertüchtigung und energetischen Sanierung von Ebnet 1 werden die vorgehängten Betonfassaden durch leichte, vorfabrizierte Fassadenelemente ersetzt und treten so in Dialog mit der erst kürzlich sanierten Gebäudehülle von Ebnet 2. Eine subtile Differenzierung der Aussenverkleidung lässt die einzelnen Gebäudeteile weiterhin erkennbar und damit die Baugeschichte als Komposition auch zukünftig ablesbar bleiben.



Flexibel nutzbare Unterrichtsräume als regelmässige Raumeinheiten mit frei bespielbaren Erschliessungsflächen und Gesellschaftsräumen.

Pädagogik

Das Konzept stellt die Kinder und Jugendlichen in den Mittelpunkt. Es berücksichtigt, dass Lernen in einer angenehmen Umgebung effizienter und nachhaltiger ist. Räume, die Kreativität und Gemeinschaft fördern, werden als zentraler Bestandteil des pädagogischen Alltags verstanden. Dies findet architektonisch in der flexiblen Trag- und Raumstruktur Ausdruck, sowie der Schaffung von unterschiedlichsten Lernorten mit bestmöglicher Licht- und Aufenthaltsqualität. Zentrales Element sind demnach flexibel nutzbare Unterrichtsräume als regelmässige Raumeinheiten sowie die als Lernateliers frei bespielbaren Erschliessungsflächen und Gesellschaftsräume. Lernnischen und Foyers bieten zusätzlichen Raum für Gruppenarbeiten oder individuelles Lernen, mit der neuen, innenräumlichen Verbindung der beiden Geländeneiveaus lassen sich auch die Aussenräume als erweiterte Lernräume in den Unterricht integrieren.

Aula

Die heutige Aula weist funktionale Mängel und bauliche Schäden auf. Im Zuge der Schulerweiterung wird sie durch einen multifunktionalen Saal mit erhöhter Kapazität ersetzt, der Schülerinnen und Schülern als auch Externen für unterschiedlichste Nutzungen zur Verfügung steht. Durch den Verzicht auf fixe Sitzstufen eignet sich der Saal künftig für eine Vielzahl an Veranstaltungen mit einer Kapazität für bis zu 280 Personen.

Sanierung

Das Schulhaus Ebnet 1 wurde 1977 erbaut und seither nur punktuell saniert. Viele Gebäudesysteme haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und entsprechen den heutigen Normen nicht mehr. Erdbebenertüchtigung, energetische Sanierung sowie die Erneuerung



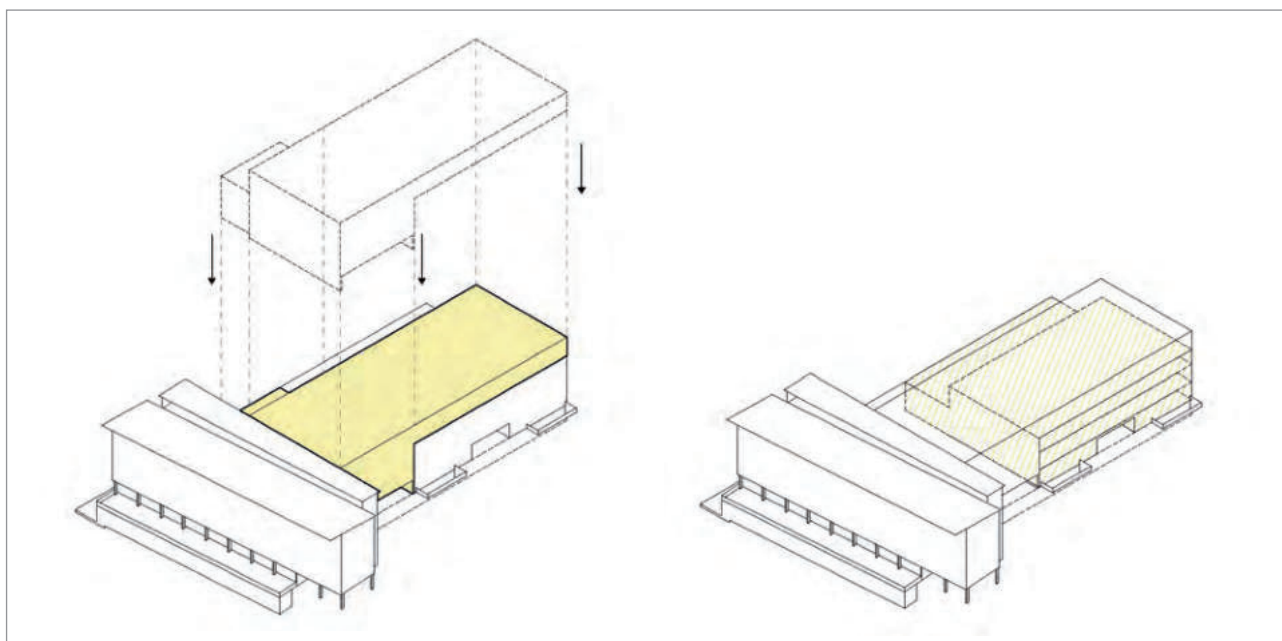
Flexibel nutzbare Aula mit erhöhter Kapazität, die auch externen Nutzern (Vereinen) zur Verfügung steht.

der haustechnischen Installationen sind daher notwendig. Gleichzeitig bietet die anstehende Gesamtsanierung die Chance, bestehende funktionale Mängel zu beheben, die Schulräume zeitgemäss auszugestalten und das Gebäude damit in einen neuen Lebenszyklus zu überführen.

Etappierung

Bei einer Baustelle unter Betrieb ist eine Etappierung unumgänglich und die Sicherheit muss jederzeit gewährleistet sein. Die Etappierung soll wie folgt aussehen:

1. Etappe: Erstellung des Zwischenbaus inkl. Aufstockung, während Ebnet 1 weitgehend in Betrieb bleibt. Lärmintensive Arbeiten am Bestand werden möglichst in den Ferienzeiten ausgeführt.



1. Etappe: Zwischentrakt & Aufstockung; 2. Etappe: Sanierung Ebnet 1.

Traktandum 5

2. Etappe: Sanierung des Bestandsgebäudes Ebnet 1, inkl. Fassadenersatz, statischer Ertüchtigung und Erneuerung der haustechnischen Installationen. Der Zwischenausbau und die Chaspersmatte dienen zur Auslagerung der Klassen.

Nach der ersten Etappe kann der Zwischentrakt durch die Schule genutzt werden. Eine teilweise Auslagerung kann voraussichtlich ebenfalls erfolgen.

Planerwahlverfahren

Um dem zeitlichen Druck Rechnung zu tragen, erfolgt die Planung mit einem Generalplanerteam und die Ausführung mit Einzelleistungsträgern. Einzelne Leistungsträger können nach spezifischen Anforderungen ausgewählt und bei Bedarf ausgetauscht werden. Hiesige Unternehmungen können vorgeschlagen und für das Angebotsverfahren berücksichtigt werden. Die Auftragsvergabe an verschiedene Einzelleistungsträger erlaubt detaillierte Einblicke in die Leistungen und Kosten. Für jede Aufgabe kann der Bezirk einen spezialisierten Fachbetrieb engagieren, was zu höherer Qualität in den jeweiligen Bereichen führt. Dies bietet maximale Flexibilität und Kontrolle.

So gestalten sich die Kosten

Die geplante Ausgabenbewilligung für die Planung und den Bau für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung umfasst das Planerwahlverfahren nach öffentlichem Vergabewesen, die Generalplanerhonorare, Spezialisten im Auftrag der Bauherrschaft, die Bauherrenvertretung, Nebenkosten und eine Re-

serve für die Projektphasen SIA Phase 31 Vorprojekt bis Phase 53 Inbetriebnahme, Abschluss. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 Prozent.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit wurde auf die Beantragung eines Projektierungskredits verzichtet und stattdessen auf bereits für Schulraumprojekte budgetierte Mittel zurückgegriffen. Ein Projektunterbruch hätte erheblichen Wissensverlust verursacht und durch die notwendige Plausibilisierung aller Projekte im Bezirk zu weiteren Verzögerungen geführt, was möglicherweise ein zusätzliches Provisorium erfordert hätte - zumal früh kommuniziert wurde, dass die Erstellung des grossen Provisoriums alle nachfolgenden Schulraumprojekte zeitlich bedingt.

Auflistung der einzelnen Positionen nach Baukostenplan (BKP):

BKP	Bezeichnung		Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2'015'000
2	Gebäude	Fr.	23'232'000
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	552'000
4	Umgebung	Fr.	250'000
5	Baunebenkosten	Fr.	3'058'000
7	Reserve	Fr.	2'673'000
	Total	Fr.	31'780'000

Von den beantragten 31.78 Millionen Franken entfallen ca. 8 Millionen Franken auf notwendige Sanierungen und rund 2.7 Millionen Franken auf eine Bauherrenreserve.

Finanzierung Ausgabenbewilligung

Das investierte Kapital muss verzinst werden. Die Berechnung sieht wie folgt aus:

Jahr	Investitionskosten in Fr.	Amortisation ¹ Linear 4%	Verzinsung 1.0%	Total Amortisation + Verzinsung per 31.12.	Restbuchwert in Fr.
	31'780'000				31'780'000
2030		1'271'200	317'800	1'589'000	30'508'800
2031		1'271'200	305'088	1'576'288	29'237'600
2032		1'271'200	292'376	1'563'576	27'966'400
2033		1'271'200	279'664	1'550'864	26'695'200
2034		1'271'200	266'952	1'538'152	25'424'000
2035		1'271'200	254'240	1'525'440	24'152'800
(..)					
2054		1'271'200	12'712	1'283'912	
Total	31'780'000	31'780'000	4'131'400	35'911'400	

Inbetriebnahme/Nutzungsbeginn: März 2030

¹ Die Abschreibungen werden erst ab Nutzungsbeginn gerechnet. Projektkosten werden somit zu den Baukosten geschlagen und erst wenn der Bau abgeschlossen ist und die Nutzung beginnt, setzen die Abschreibungen ein (Fachempfehlung 12, RZ 16 zu HRM2). Obgenannten Zahlen dienen somit lediglich der Orientierung, der Zeitpunkt der Verbuchung kann davon abweichen.

Die finanziellen Aufwendungen für die Ausstattungen sind nicht Teil der beantragten Ausgabenbewilligung für die Planung und den Bau, sondern werden regulär budgetiert.

Finanzierung Ausgabenbewilligung

Die Ausgabenbewilligung richtet sich nach dem geltenden Finanzhaushaltsgesetz für Gemeinden und Bezirke (FHG-BG; SRSZ 153.100) sowie nach der Finanzhaushaltsverordnung für Bezirke und Gemeinden (FHV-BG; SRSZ 153.111).

Das investierte Kapital muss verzinst und amortisiert werden.

Terminprogramm

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit beantragt der Bezirksrat den Projektierungs- und Baukredit gleichzeitig. Die Stimmberechtigten werden am 14. Juni 2026 über diese beiden Kredite abstimmen. Ab Sommer 2026 könnte somit mit den Hauptausschreibungen und der Eingabe des Baugesuchs begonnen werden, damit im besten Fall der Baustart im Juni 2027 erfolgen könnte. Der Teilbezug des Zwischentrakts ist im Dezember 2028 und der Endbezug im März 2030 geplant.



Multifunktionale Aula, die verschieden bestuhlt und für unterschiedlichste Zwecke verwendet werden kann.

Abstimmungsempfehlung: JA

Die Aufstockung und der Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2 sind dringend notwendig. Mit der beantragten Ausgabenbewilligung für die Planung und den Bau zur Aufstockung kann die Planung starten, um die steigenden Anzahl Schülerinnen und Schülern in den nächsten Jahren aufzufangen sowie der Schulentwicklung der Oberstufe Rechnung zu tragen. Der Bezirksrat empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten des Bezirks, die Ausgabebewilligung von 31.78 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 Prozent) für die Planung und den Bau zur Aufstockung und zum Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2 in Küssnacht zu genehmigen. Die Ausgabebewilligung umfasst die Aufwendungen gemäss SIA Phasen 31 - 53.

Der Bezirksgemeinde wird beantragt:

A. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft zur Ausgabenbewilligung von 31.78 Millionen Franken (Kostengenauigkeit von +/- 15 Prozent) für einen Projektierungs- und Baukredit zur Aufstockung und zum Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2 geprüft. Für die Vorlage des Geschäfts ist der Bezirksrat verantwortlich, während die Aufgabe der Rechnungsprüfungskommission darin besteht, diese zu prüfen. Die Prüfung durch die Rechnungsprüfungskommission erfolgt nach dem gesetzlichen Auftrag des Kantons Schwyz. Gemäss ihrer Prüfung entspricht das Geschäft den gesetzlichen Vorschriften. Daher beantragt die Rechnungsprüfungskommission, der vorliegenden Ausgabebewilligung zuzustimmen.

B. Antrag des Bezirksrats

1. Gewährung einer Ausgabenbewilligung von 31.78 Millionen Franken (Kostengenauigkeit von +/- 15 Prozent) für die Planung und den Bau zur Aufstockung und zum Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2.
2. Der Bezirksrat ist mit dem Vollzug zu beauftragen.

Das Geschäft wird an die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 überwiesen.

Traktandum 6

Gewährung einer Ausgabenbewilligung von 2.88 Millionen Franken für die Planung des Bauprojekts «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt», davon 1.8 Millionen Franken als Beitrag des Bezirks zu Lasten der Erfolgsrechnung, der Restbetrag von 1.08 Millionen Franken zu Lasten der Rechnung «Pflegezentrum Seematt Küssnacht am Rigi»



Das heutige Pflegezentrum Seematt aus der Vogelperspektive.

Ausgangslage

Seit 1969 ist der Bezirk Küssnacht in der glücklichen Lage, über ein Altersheim mit Pflegeabteilung - heute «Pflegezentrum Seematt» - zu verfügen. 1967 stimmte die Bezirksgemeinde der Umwandlung des Altersheimvereins in eine selbständige Anstalt des öffentlichen Rechts zu. Das Pflegezentrum Seematt als eine eigene juristische Persönlichkeit wird von einem Vorstand geleitet, der durch den Bezirksrat gewählt und beaufsichtigt wird. Der Bezirksrat ist im Vorstand mit einem Mitglied vertreten.

Dank weitsichtiger Planung und einem stets umsichtigen Betrieb konnte das damalige Altersheim sukzessive in das heutige Pflegezentrum Seematt erweitert und umgebaut werden. Die Stimmberechtigten genehmigten jeweils in den Jahren 1979, 1997 und 2012 deutlich die beantragten Bezirksbeiträge an Neu- und Umbauten sowie Erweiterungen. Das Pflegezentrum selbst konnte zudem aus eigenen Mitteln verschiedene kleinere Erneuerungen sowie den Unterhalt seiner Immobilien finanzieren.

Der Bezirk ist gemäss dem kantonalen Gesetz über die sozialen Einrichtungen vom 28. März 2007 (SEG, SRSZ 380.300) verpflichtet, die erforderlichen Einrichtungen für Betagte und Pflegebedürftige nach den kantonalen Bedarfsrichtwerten zu planen, zu errichten und zu betreiben. Der Bezirk erfüllt diese Aufgabe durch die beiden Alters- und Pflegeheime «Pflegezentrum Seematt», Küssnacht, einerseits und «Sunnehof - Das Zuhause im Alter», Immensee, andererseits.

Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsprognose Langzeitpflege

Die Bevölkerungsszenarien des Bundesamts für Statistik (2025) bestätigen, dass die ältere Bevölkerung bis ins Jahr 2040 stark zunehmen wird (Obsan Bericht 09/2025). Neuste Erkenntnisse zeigen zudem, dass dieses Wachstum mindestens bis ins Jahr 2070 anhalten wird - die Kinder der «Babyboomer» und die hohen Migrationsflüsse bilden eine Art zweite «Babyboomer-Welle» (ebd.). Bis ins Jahr 2040 ist somit in den Pflegeheimen im schweizweiten Durchschnitt mit einem Bedarfsanstieg um die Hälfte (+50.9 Prozent) zu rechnen (ebd.).

Neben der konstant zunehmenden Bevölkerungsentwicklung ist im Alters- und Pflegebereich vor allem die kantonale Bedarfsplanung Langzeitpflege für die Jahre 2023 bis 2045 massgebend (RRB 243/2023 vom 28. März 2023). Für den Bezirk Küssnacht wird mit einer aktuell anerkannten Kapazität von 179 Pflegeplätzen gerechnet. Gemäss der vorgenannten Bedarfsplanung wird der Bedarf an Pflegeplätzen (Unter- und Obergrenze) wie folgt prognostiziert:

Bettenbedarf Unter- und Obergrenze

2030	166 - 185
2035	186 - 217
2040	207 - 252
2045	232 - 297

Tabelle: Bettenbedarf Bezirk Küssnacht / RRB 243/2023

Bis ins Jahr 2030 befindet sich der Bezirk Küssnacht mit seinen Bettenkapazitäten in einem Bereich, der knapp ausreicht und keinen kurzfristigen Handlungsbedarf erfordert. Die Bettenkapazitäten werden voraussichtlich ab Beginn der 2030er-Jahre den Bedarf nicht mehr decken können.

Der Bezirksrat hat sich im Frühjahr 2025 dazu entschieden, eine Gesamtversorgungsstrategie für den Bereich Alter zu erarbeiten. Die «Versorgungsstrategie Alter» stellt sicher, dass ältere Menschen Zugang zu den notwendigen Dienstleistungen und Unterstützungsangeboten haben. Dabei ist der stationären Langzeitpflege in den Alters- und Pflegeheimen besondere Beachtung zu schenken. Die «Versorgungsstrategie Alter» zielt zudem darauf ab, ambulante und intermediäre Ange-

bote (zum Beispiel Wohnen mit Dienstleistungen) für die ältere Bevölkerung auszubauen, damit ein langes und selbstbestimmtes Wohnen zuhause möglich ist. Die Nutzung von intermediären Angeboten - beispielsweise betreutes Wohnen - wird voraussichtlich zu einer Reduktion des prognostizierten Pflegebettenbedarfs führen. Weiter ist davon auszugehen, dass durch den Ausbau von ambulanten Angeboten ältere Menschen länger zu Hause bleiben und erst dann in ein Pflegeheim eintreten, wenn es nicht mehr anders geht. Die vom Bezirksrat in Auftrag gegebene «Versorgungsstrategie Alter» geht zudem mit der Totalrevision des Gesetzes über soziale Einrichtungen (SEG) des Kantons Schwyz einher. Ebenfalls zielt die Gesetzesrevision darauf ab, die ambulanten und intermediären Angebote im Altersbereich zu stärken.

Der Vorstand des Pflegezentrums Seematt kommt unter Berücksichtigung dieser Prognosen seinem Leistungsauftrag mit dem Bezirk Küssnacht nach und hat bereits im Jahr 2021 damit begonnen, durch entsprechende Machbarkeitsstudien die zukünftige Entwicklung im Alters- und Pflegebereich konzeptionell, nachfrage- und bedarfsorientiert sowie architektonisch umzusetzen. Er hat dementsprechend im Sinne einer umfassenden Machbarkeitsstudie ein Um- und Neubauprojekt mit einer Erweiterung der Pflegebettenkapazität ausgearbeitet, welches stufengerecht Alterswohnungen mit Serviceleistungen, Pflegewohnungen, Ferienzimmer für Kurzaufenthalte und Pflegezimmer vorsieht. Mit diesem Konzept sollen für älter werdende Personen an einem einzigen Standort unterschiedliche Angebote konzentriert angeboten werden.

Heutige Situation

Der Vorstand des Pflegezentrums Seematt will das heute bestehende Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner, die Angehörigen und die Mitarbeitenden qualitativ markant und vorausschauend verbessern. Unabhängig des geplanten Erweiterungsbaus würden Sanierungen im Rahmen von schätzungsweise mindestens 3.5 Millionen Franken anstehen. Es geht dabei unter anderem um die Gesamtanierung der Küche inklusive Kühlagererraum, die Sanierung und den Ersatz der technischen Installationen, den Ersatz der Aufzugsanlagen, die statische Gebäudeertüchtigung auf Erdbebensicherheit sowie die Aktualisierung der Brandschutzmassnahmen. Diese Investitionen, die in den nächsten Jahren ohnehin zu tätigen wären, stellen ausschliesslich rein werterhaltende Massnahmen für die Gesamtimmobilie dar. Sie genügen aber weder in zukunftsorientierter, konzeptioneller noch in betrieblicher Hinsicht der künftigen Nachfrage und den damit einhergehenden Bedürfnissen.

Wohnen im Alter - Bedürfnisentwicklung

Während bisher das Angebot von stationären Pflegebetten im Vordergrund stand, besteht immer mehr das Bedürfnis nach alternativen Wohnformen. Diese Nach-

frage wird künftig zunehmen, denn die kommende Generation legt einen noch grösseren Wert auf Selbstbestimmung und Autonomie. Diesem Anspruch kann das «Pflegezentrum Seematt» mit einem erweiterten Angebot an Alterswohnungen, betreutem Wohnen und Pflegewohnungen/-wohngruppen gerecht werden. Ausgehend von den bereits bestehenden Angeboten (Pflegezimmer und -wohnungen) soll im Sinne eines Kompetenzzentrums das Angebot um Wohn- und Pflegegruppen, betreutes Wohnen und Alterswohnungen erweitert werden.

Die bestehenden und noch auszubauenden Serviceleistungen wie Gastronomie, Pflege- und ärztliche Betreuung, Reinigung, Wäsche sowie Aktivierung können zentral angeboten und von den Bewohnenden je nach deren Selbständigkeit in Anspruch genommen werden.

Neukonzeption gemäss vertiefter Machbarkeitsstudie

Um den künftigen Bedürfnissen und Entwicklungen im Alters- und Pflegeheimbereich gerecht zu werden, führten die Verantwortlichen des Pflegezentrums Seematt Machbarkeitsstudien durch und standen dabei in einem engen Austausch mit dem Bezirksrat. Die vorliegende Machbarkeitsstudie wurde zudem durch einen externen Fachexperten im Alterswohnbereich überprüft. Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass das Gesamtprojekt «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt» den Anforderungen sowohl des Kantons als auch des Bezirks vollumfänglich Rechnung trägt.

Nachfolgend sind die wichtigsten baulichen Veränderungen des Gesamtprojekts «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt» umschrieben:

Im Haus Pilatus werden die 50 Pflegezimmer saniert sowie Duschen und eine kontrollierte Lüftung eingebaut. Zudem wird eine zeitgemässe Gastroküche inklusive Lager- und Kühllagerräume realisiert. Der Restaurationsbetrieb befindet sich ebenfalls im Haus Pilatus. Im Untergeschoss desselben Hauses werden eine Infrastruktur wie Garderoben, Schutzraum- und Kellerplätze sowie weitere für den Betrieb notwendige Räume bereitgestellt.

In den Häusern Mythen und Stoos werden nach der Projektrealisierung insgesamt 41 Pflegeplätze angeboten. Zudem entstehen Administrations- und Büroräumlichkeiten. Im Weiteren ist der Bau einer unterirdischen zweigeschossigen Einstellhalle mit circa 58 Parkplätzen (davon sieben Behindertenparkplätze sowie Elektroladestationen) vorgesehen. Im Aussenbereich entstehen weitere Parkplätze und ein Unterstand für Fahrräder und Motorfahrräder.

Im Haus Rigi entstehen Alterswohnungen (3- bis 3½-Zimmer-Wohnungen) sowie Räume für Therapien und weitere Angebote.

Im Haus Seebodenalp entstehen 22 Pflegeplätze. Das Haus Seebodenalp soll so konzipiert werden, dass die Pflegeplätze bei Bedarfsrückgang (voraussichtlich ab 2070) zu Alterswohnungen umgenutzt werden können.

Nach Abschluss des Gesamtprojekts «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt» wird damit das Pflegezentrum Seematt über insgesamt 113 Pflegeplätze verfügen. Hinzu kommen bis zu zwölf Alterswohnungen mit maximal 24 Plätzen. Zum besseren Verständnis zeigt die nachfolgende Tabelle die Anzahl der Pflegebetten beziehungsweise der Alterswohnungen vor und nach der Realisierung des Gesamtprojektes auf:

	Vor Realisierung Gesamtprojekt Stand 31. Dezember 2025	Nach Realisierung Gesamtprojekt
Haus Pilatus	46 Pflegeplätze ¹⁾	50 Pflegeplätze
Haus Mythen	7 Pflegeplätze	28 Pflegeplätze
Haus Stoos	Keine Pflegeplätze	13 Pflegeplätze
Haus Seebodenalp	Keine Pflegeplätze	22 Pflegeplätze
Haus Rigi	12 Pflegeplätze 11 Pflege-Appartements ²⁾	Alterswohnungen

1) Insgesamt 41 Einzelzimmer und fünf Doppelzimmer. Die Doppelzimmer werden als Einzelzimmer vermietet.

2) Die Appartements sind zur Doppelbelegung für Ehepaare. In der Regel sind zwei bis drei Appartements mit Ehepaaren belegt. Die restlichen Appartements werden von einer Person genutzt.

Die totalen Erstellungskosten für das Gesamtprojekt (Baukostenplan 1 bis 5) werden mit zirka 48.2 Millionen Franken (Stand März 2024) geschätzt. Dabei handelt es sich um eine Grobschätzung der Baukosten mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus 25 Prozent.

Ausgabenbewilligung für die Planung des Projekts «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt»

Die beantragte Ausgabenbewilligung umfasst die Planung des Projekts «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt» für die Phasen 31 bis 32 (Vorprojekt und Bauprojekt) gemäss den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA-Normen 102/103). Alle Leistungen werden nach den Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (IVöB, SRSZ 430.120.1) vergeben.

Kostenschätzung Ausgabenbewilligung zur Planung
Vorliegend handelt es sich um eine Kostenschätzung der gesamten Planungskosten mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus 15 Prozent. Die totalen Pla-



Projektvisualisierung Pflegezentrum Seematt aus Südrichtung.

nungskosten für die Phasen 31 bis 32 (Vorprojekt und Bauprojekt) gemäss den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA-Normen 102/103) werden mit 2.8 Millionen Franken gerechnet.

Finanzierung Ausgabenbewilligung zur Planung

Das investierte Kapital (Bezirksbeitrag von 1.8 Millionen Franken) muss abgeschrieben und verzinst werden. Die Berechnung sieht wie folgt aus:

Finanzierung Verpflichtungskredit (zu Lasten Bezirk Küsnacht)

Jahr	Investitionskosten in Fr.	Amortisation ¹ Linear 3.03%	Verzinsung 1.0%	Total Amortisation + Verzinsung per 31.12.	Restbuchwert in Fr.
	1'800'000				1'800'000
2033		54'540	18'000	72'540	1'745'460
2034		54'540	17'455	71'995	1'690'920
2035		54'540	16'909	71'449	1'636'380
2036		54'540	16'364	70'904	1'581'840
2037		54'540	15'818	70'358	1'527'300
2038		54'540	15'273	69'813	1'472'760
(..)					
2066		54'540	545	55'085	0
Total	1'800'000	1'418'040	290'745	1'708'785	

Inbetriebnahme/Nutzungsbeginn: Januar 2033

¹ Die Abschreibungen werden erst ab Nutzungsbeginn gerechnet. Projektkosten werden somit zu den Baukosten geschlagen. Erst nach Abschluss des Baus und Beginn der Nutzung setzen die Abschreibungen ein (Fachempfehlung 12, RZ 16 zu HRM2). Die vorgenannten Zahlen dienen somit lediglich der Orientierung; der Zeitpunkt der Verbuchung kann davon abweichen.

Traktandum 6

Das investierte Kapital (Restfinanzierung von 1.08 Millionen Franken zu Lasten der Rechnung «Pflegezentrum

Seematt») muss abgeschrieben und verzinst werden. Die Berechnung sieht wie folgt aus:

Finanzierung Verpflichtungskredit (zu Lasten Pflegezentrum Seematt)

Jahr	Investitionskosten in Fr.	Amortisation ¹ Linear 3.03%	Verzinsung 1.0%	Total Amortisation + Verzinsung per 31.12.	Restbuchwert in Fr.
	1'080'000				1'080'000
2033		32'724	10'800	43'524	1'047'276
2034		30'300	10'473	40'773	1'016'976
2035		30'300	10'170	40'470	986'676
2036		30'300	9'867	40'167	956'376
2037		30'300	9'564	39'864	926'076
2038		30'300	9'261	39'561	895'776
(..)					
2066		30'300	1'079	31'379	77'576
Total	1'080'000	790'224	181'725	971'949	

Inbetriebnahme/Nutzungsbeginn: Januar 2033

¹ Die Abschreibungen sind nach denselben Grundsätzen des Bezirks, jedoch separat in der Rechnung «Pflegezentrum Seematt», zu vollziehen.

Aufteilung der Baukosten

Für das Projekt «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt», wurde von Seiten des Kantons ein Beitrag an die Baukosten zwischen 5.5 und 6.5 Millionen Franken provisorisch zugesichert. Die definitive Verrechnung des Kantonsbeitrags erfolgt nach vorgelegter Bauabschluss-Abrechnung und berechnet sich auf der Basis eines prozentualen Anteils (von maximal 20 Prozent) der effektiven Baukosten pro Pflegebett. Der Bezirk wird ebenfalls einen Kostenbeitrag an die Baukosten leisten. Der genaue Betrag ist noch festzulegen und wird den Stimmberechtigten im Zuge der späteren Ausgabenbewilligung zum Bau vorgelegt.

Terminprogramm

Die Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die Botschaft der Ausgabenbewilligung «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt». Die weiteren Planungsarbeiten erfolgen nach der Genehmigung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 14. Juni 2026.

Im Idealfall wird mit dem Baustart ab dem Jahr 2029 gerechnet. Die Aufteilung in drei Bauetappen hat den grossen Vorteil, dass die Bewohnenden das Pflegezentrum Seematt nicht verlassen müssen, sondern in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können. Auch für die Mitarbeitenden und deren Weiterbeschäftigung ist es – angesichts des Fachkräftemangels – von Vorteil, wenn ihr Arbeitsplatz in Küssnacht erhalten bleibt. Im Jahr 2033 könnte das Gesamtprojekt abgeschlossen

sein, was genau mit der kantonalen Bedarfsplanung für mehr Kapazitäten an Pflegeplätzen im Bezirk Küssnacht übereinstimmen würde.

Abstimmungsempfehlung: JA

Die Planung und Errichtung sowie der Betrieb der erforderlichen Einrichtungen für Betagte und Pflegebedürftige sind ein gesetzlicher Auftrag, den der Bezirk erfüllen muss.

Mit dem Gesamtprojekt «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt» werden die Absichten des Bezirks gemäss den Zielen der «Versorgungsstrategie Alter» vollumfänglich abgedeckt. Die Schaffung verschiedener Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen ist einerseits zukunftsorientiert und kann andererseits flexibel genutzt werden.

Der Bezirksrat ist vom Gesamtprojekt «Um- und Neubau sowie Erweiterung Pflegezentrum Seematt» überzeugt und beantragt, die Gesamtprojektierung mit einem Bezirksbeitrag von 1.8 Millionen Franken sowie mit einem Beitrag von 1.08 Millionen Franken zu Lasten der Rechnung «Pflegezentrum Seematt» zu unterstützen.

Der Bezirksgemeinde wird beantragt:**A. Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Sachgeschäft zur Gewährung einer Ausgabenbewilligung von 2.88 Millionen Franken (plus allfällige Teuerung nach § 17 der Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden FHV-BG, SRSZ 153.111) für die Planung des Bauprojekts «Renovation, Umbau und Erweiterung Pflegezentrum Seematt», davon 1.8 Millionen Franken als Beitrag des Bezirks zu Lasten der Investitionsrechnung des Bezirks, der Rest von 1.08 Millionen Franken zu Lasten der Rechnung «Pflegezentrum Seematt» geprüft. Für die Vorlage des Geschäfts ist der Bezirksrat verantwortlich, während die Aufgabe der Rechnungsprüfungskommission darin besteht, dieses zu prüfen. Die Prüfung durch die Rechnungsprüfungskommission erfolgt nach dem gesetzlichen Auftrag des Kantons Schwyz. Gemäss ihrer Prüfung entspricht das Geschäft den gesetzlichen Vorschriften. Daher beantragt die Rechnungsprüfungskommission, der vorliegenden Ausgabenbewilligung zuzustimmen.

B. Antrag des Bezirksrats

1. Gewährung einer Ausgabenbewilligung von 2.88 Millionen Franken (plus allfällige Teuerung nach § 17 der Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden FHV-BG, SRSZ 153.111) für die Planung des Bauprojekts «Renovation, Umbau und Erweiterung Pflegezentrum Seematt», davon 1.8 Millionen Franken als Beitrag des Bezirks zu Lasten der Investitionsrechnung des Bezirks, der Rest von 1.08 Millionen Franken zu Lasten der Rechnung «Pflegezentrum Seematt».
2. Der Bezirksrat und der Vorstand des Pflegezentrums Seematt seien mit dem Vollzug zu beauftragen.

Das Geschäft wird an die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 überwiesen.



Traktandum 7

Abrechnung Ausgabenbewilligung für die Planung des Bauprojekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach»



Eine Visualisierung des geplanten Baus auf dem Sportareal Luterbach.

An der Bezirksgemeinde vom 25. April 2023 unterbreitete der Bezirksrat den Stimmberechtigten eine Ausgabenbewilligung für die Planung des Bauprojekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach». An der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 wurde diese Ausgabenbewilligung mit einem Betrag von 450'000 Franken (plus allfälliger Teuerung nach § 17 der VVO zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden) angenommen.

Unter der Leitung der vom Bezirksrat ernannten Planungskommission wurde die Planung des Bauprojekts aufgenommen. In der Folge arbeitete die Planungskommission ein Bauprojekt aus, das der Stimmbevölkerung im Frühjahr 2025 zur Bewilligung vorgelegt wurde. Am Abstimmungssonntag vom 18. Mai 2025 sprachen sich die Stimmberechtigten mit 2'397 Ja-Stimmen (44.65 Prozent) und 2'971 Nein-Stimmen (55.35 Prozent) jedoch gegen das vorliegende Bauprojekt aus.

Die Abrechnung der Ausgabenbewilligung präsentiert sich wie folgt:

A) Zur Verfügung stehender Kredit

Ausgabenbewilligung gemäss Botschaft vom 25. April 2023	Fr. 450'000.00
Total zur Verfügung stehende Ausgabenbewilligung	Fr. 450'000.00

B) Effektive Kosten

Kosten gemäss Planungsabrechnung	Fr. 208'686.75
Total zu Lasten des Bezirks	Fr. 208'686.75

C) Mehr-/Minderkosten

Bewilligte Ausgabenbewilligung	Fr. 450'000.00
./. Netto-Planungskosten	Fr. 208'686.75

Kreditunterschreitung (Minderaufwand) Fr. 241'313.25

Abstimmungsempfehlung: JA

Der Bezirksrat empfiehlt den Stimmberechtigten des Bezirks Küssnacht, die Abrechnung der Ausgabenbewilligung für die Planung des Bauprojekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach» zu genehmigen.

Der Bezirksgemeinde wird beantragt:

A. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Sachgeschäft über die Abrechnung der Ausgabenbewilligung für die Planung des Bauprojekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach» geprüft. Für die Vorlage des Sachgeschäfts ist der Bezirksrat verantwortlich, während die Aufgabe der Rechnungsprüfungskommission darin besteht, dieses zu prüfen. Die Prüfung durch die Rechnungsprüfungskommission erfolgt nach dem gesetzlichen Auftrag des Kantons Schwyz. Gemäss ihrer Prüfung entspricht das Sachgeschäft den gesetzlichen Vorschriften. Daher beantragt die Rechnungsprüfungskommission, der Abrechnung der Ausgabenbewilligung für die Planung des Bauprojekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach» zuzustimmen.

B. Antrag des Bezirksrats

Genehmigung der vorliegenden Abrechnung über die Ausgabenbewilligung Planung des Bauprojekts «Ersatzbau Asylunterkunft Luterbach» mit einem Minderaufwand von 241'313.25 Franken.

Gemäss dem Finanzhaushaltsgesetz über die Bezirke und Gemeinden (FHG-BG; SRSZ 153.100) haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Bezirksgemeinde über die vorliegenden Ausgaben zu befinden (vgl. § 22 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 Bst. C FHG-BG). Das Geschäft wird folglich nicht an die Urne überwiesen.

Traktandum 8 Jahresrechnung 2025



Rechnungsbericht des Säckelmeisters



Sehr geehrte Mitbürgerinnen
Sehr geehrte Mitbürger

Überblick

Die Jahresrechnung 2025 des Bezirks Küssnacht schliesst mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 3'557'652 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 6'727'900, womit das Ergebnis rund Fr. 3'170'248 besser als erwartet ausfällt.

Der Gesamtaufwand belief sich auf Fr. 105'961'340 und lag damit Fr. 1'750'040 über dem Budget. Gleichzeitig erreichte der Gesamtertrag Fr. 102'403'687 und fiel damit Fr. 4'920'287 höher als budgetiert aus.

Auf der Ertragsseite lagen insbesondere die Fiskalerträge mit Fr. 287'334, die Entgelte mit Fr. 2'034'712 sowie die verschiedenen Erträge mit Fr. 705'254 über dem Budget.

Auf der Aufwandseite wurden die Budgets beim Personalaufwand mit Fr. 303'982 sowie beim Sach- und übrigen Betriebsaufwand mit Fr. 1'288'532 unterschritten. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben sind für die Erfolgsrechnung 2025 Nachtragskredite von Fr. 4'686'142 zu beantragen.

Die Investitionsrechnung 2025 schliesst bei Ausgaben von Fr. 15'088'690 und Einnahmen von Fr. 1'376'759 mit einem Ausgabenüberschuss von Fr. 13'711'930 ab. Budgetiert waren Nettoinvestitionen von Fr. 16'213'700. Für die Investitionsrechnung sind Nachtragskredite von Fr. 1'605'672 erforderlich.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Der Personalaufwand als grösste Aufwandposition schliesst mit Fr. 44'401'017 wie erwähnt um Fr. 303'982 unter dem Budget ab. Dies ist hauptsächlich darauf

zurückzuführen, dass mehrere Stellenvakanzen in verschiedenen Ressorts später oder gar nicht besetzt werden konnten. Zusätzlich wurde im Budget 2025 ein Teuerungsausgleich von 1.0 Prozent vorgesehen, effektiv jedoch nur 0.7 Prozent ausgerichtet.

Auch der Sach- und übrige Betriebsaufwand liegt mit einer Unterschreitung von Fr. 1'288'532 deutlich unter dem Budget. Dank einer konsequenten Kostensensibilisierung konnte das Ergebnis trotz einzelner Mehrkosten in verschiedenen Ressorts insgesamt unter den Budgetvorgaben gehalten werden. Zusätzliche Aufwände fielen im Steuerbereich im Zusammenhang mit der HRM2-konformen Bereinigung der neu dem Kanton zugeordneten Verlustscheine an, welche zu Abschreibungen führten.

Der Transferaufwand überschreitet das Budget 2025 um Fr. 1'333'687. Die grössten Abweichungen betreffen die Strassen mit Fr. 1'623'457 infolge höherer plan- und ausserplanmässiger Abschreibungen auf Investitionsbeiträgen, die Sonderschulung mit Fr. 631'713 aufgrund der Zunahme der Sonderschulungen sowie die Pflegefinanzierung wegen höherer Beiträge an Kantone und Konkordate. Weitere Abweichungen ergaben sich in der Tagesbetreuung und bei den Kinderbetreuungsbeiträgen. Entlastend wirkten demgegenüber tiefere Aufwendungen für Löschwasserentschädigungen sowie geringere Kosten in der Sozialhilfe und im Asylwesen, da mehr Personen in den Arbeitsmarkt integriert werden konnten.

Die Fiskalerträge aus Einkommens- und Vermögenssteuern der natürlichen Personen beliefen sich auf Fr. 46'429'033 und lagen damit um Fr. 124'966 leicht unter dem Budget. Demgegenüber resultierte bei den Lotteriegewinn-, Liquidationsgewinn- und Kapitalabfindungssteuern ein Mehrertrag von Fr. 548'059.

Die Steuern der juristischen Personen erreichten Fr. 4'961'609 und lagen um Fr. 133'390 unter dem Budget.

Bei den Entgelten resultierte insgesamt ein Mehrertrag von Fr. 2'034'712. Im Zuge der HRM2-konformen Bereinigung der neu dem Kanton zugeordneten Verlustscheine sowie der ab 2025 durch den Kanton übernommenen Bewirtschaftung entstand, nebst Abschreibungen und Erlassen wie erwähnt, gleichzeitig auch ein Mehrertrag von Fr. 506'163. Zusätzlich konnten dank der sehr guten Auslastung des Alters- und Pflegeheims Sunnehof höhere Pflgetaxen von Fr. 996'905 vereinnahmt werden. Nebst weiteren, kleineren Mehrerträgen fielen die Benützungsgebühren im Rettungsdienst, der Abwasserbeseitigung sowie die Gebühren für Amtshandlungen der Bauverwaltung tiefer aus als budgetiert.

Bei den verschiedenen Erträgen konnten aus zwei dem Bezirk Küssnacht übertragenen Erbschaften Einnahmen in der Höhe von rund Fr. 682'673 verbucht werden.

Die Nettoinvestitionen 2025 belaufen sich auf Fr. 13'711'930 und liegen damit Fr. 2'501'769 unter dem Budget. Der Minderaufwand ist vor allem auf verschobene oder sistierte Projekte (insbesondere in der Abwasserbeseitigung), Vergabeerfolge (Provisorium Chaspersmatte) sowie nicht umgesetzte Vorhaben (Asylunterkunft Ersatzbau) zurückzuführen. Demgegenüber entstanden punktuelle Mehraufwände sowie buchungstechnische Umgliederungen bei den Schulliegenschaften (Chaspersmatte; Umgliederung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen).

Bemerkungen zur Bilanz

Das Eigenkapital des Bezirks Küssnacht beträgt per 31. Dezember 2025 Fr. 120'642'920 und unterstreicht die solide finanzielle Substanz des Bezirks.

Die Spezialfinanzierung Schadenwehr wies per Ende 2025 einen Saldovorschuss von Fr. 3'698'034 aus. Zur Sanierung dieser Spezialfinanzierung wurde ein einmaliger Beitrag von Fr. 7'000'000 aus dem Eigenkapital geleistet. Dank eines weiteren positiven Abschlusses des Alters- und Pflegeheims Sunnehof konnte sich

der Saldovorschuss dieser Spezialfinanzierung auf Fr. 2'849'281 reduzieren.

Kommentar zur finanziellen Lage

Die Finanzlage des Bezirks Küssnacht bleibt trotz des negativen Jahresergebnisses solide. Das hohe Eigenkapital bietet dem Bezirk weiterhin Stabilität und Handlungsspielraum, auch im Hinblick auf die anstehenden Investitionen und strukturellen Herausforderungen. Die Investitionstätigkeit wird in den kommenden Jahren auf einem hohen Niveau bleiben, während gleichzeitig die finanziellen Anforderungen weiter zunehmen werden.

Ich bin gespannt, wie sich die per 1. Januar 2025 beschlossene Reduktion des Steuerfusses und die Kantonale Steuergesetzrevision auf die zukünftigen Jahreszahlen auswirken werden. Dank der robusten finanziellen Ausgangslage, der verantwortungsvollen Budgetdisziplin und der vorausschauenden Finanzpolitik ist der Bezirk Küssnacht jedoch gut gerüstet, um auch zukünftige Herausforderungen wie Inflation, steigende Zinsen und Kostenentwicklungen verantwortungsvoll zu bewältigen.

Peter Küng
Säckelmeister

Antrag an die Bezirksgemeinde

A. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Jahresrechnungen 2025 des Bezirks Küssnacht sowie des Pflegezentrums Seematt, Küssnacht, geprüft. Sie beantragt der Bezirksgemeinde, die vorliegenden Nachtragskredite von Fr. 4'678'421.47 zu Lasten der Erfolgsrechnung 2025 und Fr. 1'605'672.29 zu Lasten der Investitionsrechnung 2025 zu genehmigen. Weiter beantragt sie, die Erfolgsrechnung 2025 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 3'557'652.17 und die Investitionsrechnung 2025 mit Nettoinvestitionen von Fr. 13'711'930.45 zu genehmigen. Auch die Jahresrechnung 2025 des Pflegezentrums Seematt mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 306'224.00 wird zur Genehmigung empfohlen.

B. Antrag des Bezirksrats

Der Bezirksrat beantragt:

1. Die Nachtragskredite von Fr. 4'678'421.47 zu Lasten der Erfolgsrechnung 2025 und Fr. 1'605'672.29 zu Lasten der Investitionsrechnung 2025 zu genehmigen.
2. Die Erfolgsrechnung 2025 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 3'557'652.17 zu genehmigen.
3. Die Investitionsrechnung 2025 mit Nettoinvestitionen von Fr. 13'711'930.45 zu genehmigen.
4. Die Jahresrechnung 2025 des Pflegezentrums Seematt mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 306'224.00 zu genehmigen.



Berichte der Rechnungsprüfungskommission

Bericht der Rechnungsprüfungskommission zur Rechnung 2025 des Bezirks Küssnacht

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir gemäss § 50 und 51 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) sowie das interne Kontrollsystem für das Rechnungsjahr 2025 geprüft. Für die Jahresrechnung inklusive Internem Kontrollsystem ist der Bezirksrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Unsere Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Ausgaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsunterschiede sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Das interne Kontrollsystem wurde mittels Dokumentation des Bezirks und entsprechenden Stichproben geprüft und beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet. Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken,

weisen wir auf die Ausführungen des Bezirksrats im Anhang zur Jahresrechnung (Punkt 7.2 «Eigenkapitalnachweis» sowie Punkt 7.7 «Gewährleistungsspiegel/Eventualverpflichtungen») hin, in der die jeweiligen Situationen hinsichtlich der bestehenden Vorschüsse der Spezialfinanzierungen dargelegt sind. Die gemäss § 8 der Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden geforderte Existenz eines internen Kontrollsystems können wir bestätigen. Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Nachtragskredite den gesetzlichen Bestimmungen.

Wir beantragen der Bezirksgemeinde, die vorliegenden Nachtragskredite von Fr. 4'678'421.47 zu Lasten der Erfolgsrechnung 2025 und von Fr. 1'605'672.29 zu Lasten der Investitionsrechnung 2025 sowie die Erfolgsrechnung 2025 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 3'557'652.17 und die Investitionsrechnung 2025 mit Nettoinvestitionen von Fr. 13'711'930.45 zu genehmigen.

Küssnacht am Rigi, 13. Februar 2026

Die Rechnungsprüfungskommission

Präsidentin Priska Bachmann und die Mitglieder Dominik Stocker, Martin Weiss, Jonas Werder, Adrian Wiget und Livio Zulli

Bericht der Rechnungsprüfungskommission zur Rechnung 2025 des Pflegezentrums Seematt

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir gemäss § 50 und 51 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) sowie die Existenz des internen Kontrollsystems des Pflegezentrums Seematt für das Rechnungsjahr 2025 geprüft. Für die Jahresrechnung inklusive Internes Kontrollsystem des Pflegezentrums Seematt ist der Vorstand des Pflegezentrums Seematt Küssnacht verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Unsere Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Ausgaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen

Bewertungsunterschiede sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Das interne Kontrollsystem wurde mittels Dokumentation des Bezirks und entsprechenden Stichproben geprüft und beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet. Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung den gesetzlichen Bestimmungen. Die gemäss § 8 der Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden geforderte Existenz eines internen Kontrollsystems können wir (derzeit) nicht bestätigen. Wir beantragen der Bezirksgemeinde, die vorliegende Rechnung mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 306'224.00 zu genehmigen.

Küssnacht am Rigi, 13. Februar 2026

Die Rechnungsprüfungskommission

Präsidentin Priska Bachmann und die Mitglieder Dominik Stocker, Martin Weiss, Jonas Werder, Adrian Wiget und Livio Zulli

1 Gesamtübersicht

(in Franken)

Erfolgsrechnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Total Betrieblicher Aufwand	104'314'628.21	102'920'000.00	85'534'740.70
Total Betrieblicher Ertrag	-97'559'467.87	-94'545'600.00	-85'915'216.31
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	6'755'160.34	8'374'400.00	-380'475.61
Finanzaufwand	1'646'711.92	1'291'300.00	1'286'563.45
Finanzertrag	-4'844'220.09	-2'937'800.00	-3'540'513.91
Ergebnis aus Finanzierung	-3'197'508.17	-1'646'500.00	-2'253'950.46
Operatives Ergebnis	3'557'652.17	6'727'900.00	-2'634'426.07
Ausserordentlicher Aufwand			
Ausserordentliches Ergebnis			
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	3'557'652.17	6'727'900.00	-2'634'426.07
Total Aufwand	105'961'340.13	104'211'300.00	86'821'304.15
Total Ertrag	-102'403'687.96	-97'483'400.00	-89'455'730.22
Investitionsrechnung			
Total Investitionsausgaben	15'088'690.40	17'013'700.00	8'542'695.33
Total Investitionseinnahmen	-1'376'759.95	-800'000.00	-4'069'094.83
Nettoinvestitionen	13'711'930.45	16'213'700.00	4'473'600.50

+ Aufwand, Defizit, Verschlechterung / - Ertrag, Überschuss, Verbesserung

2 Nachtragskredite

2.1 Nachtragskredite zur Erfolgsrechnung 2025 zur Genehmigung

Nach Funktion und Arten

Fehlt für eine Ausgabe ein Voranschlagskredit oder reicht dieser nicht aus, ist vor dem Eingehen neuer Verpflichtungen ein Nachtragskredit einzuholen. Hat der Aufschieb einer Ausgabe gewichtige Nachteile zur Folge, darf der Bezirksrat anordnen, dass der Nachtragskredit vorzeitig beansprucht wird. Massgebend ist das Verfahren für den Voranschlag (§ 12 kantonales Finanzhaushaltsgesetz für die Bezirke und Gemeinden (FHG-BG)).

Folgende Nachtragskredite werden der Bezirksgemeinde zur Genehmigung unterbreitet:

Konto	Bezeichnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Nachtragskredit bewilligt mit Voranschlag 2026	Nachtragskredit	Begründung (→ ab Fr. 5'000)
0110	Legislative					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	140'204.15	134'500.00		5'704.15	Die Mehrkosten resultierten aus gestiegenen Druck- und Versandkosten für Abstimmungsunterlagen und Botschaften sowie aus dem Projekt eGov des Kantons Schwyz mit verbindlicher Kostenbeteiligung des Bezirks.
0120	Exekutive					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	190'943.07	177'600.00		13'343.07	Erhöhte Aufwendungen für Notariats- und Grundbuchgeschäfte sowie für externe Projektberatungen und -begleitungen.
0220	Allgemeine Dienste, übriges					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'128'059.88	1'083'400.00	35'000.00	9'659.88	Aufbau eines wirkungsorientierten Controllings bzw. Reportings der Verwaltungstätigkeit auf Basis einer Web-Applikation. Höherer Aufwand des Unternehmens «die Aktenordner» für die fachliche Koordination der Archivarbeiten (Weiterführung Dossierbearbeitung)
34	Finanzaufwand	100.00	0.00		100.00	
36	Transferaufwand	81.00	0.00		81.00	
0221	Bauverwaltung					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	571'394.48	492'800.00		78'594.48	Der Mehraufwand resultiert aus einer überdurchschnittlichen Zahl komplexer Baugesuche, welche zusätzliche externe Baukontrollen, Bauberatungen sowie einen Anstieg der Rechtsfälle erforderlich machten.
1202	Bezirksgericht					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	204'741.37	197'100.00		7'641.37	Der Mehraufwand resultiert aus den höheren Abschreibungen von nichteinbringlichen Gerichtskosten und aus gewährter unentgeltlicher Rechtspflege.
1402	Mietwesen Schlichtungsstelle					
30	Personalaufwand	89'107.25	82'000.00		7'107.25	Die erhöhten Einsätze der Schlichtungsbehörde waren auf eine Vielzahl von Beschwerden zurückzuführen, deren Umfang nicht voraussehbar war.
1403	Betreibungsamt					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	25'612.59	24'700.00		912.59	
1405	Zivilstandsamt					

Rechnung

Konto	Bezeichnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Nachtragskredit bewilligt mit Voranschlag 2026	Nachtragskredit	Begründung (-> ab Fr. 5'000)
36	Transferaufwand	48'308.00	41'500.00		6'808.00	Die nicht beeinflussbare Abweichung ist auf die anteilige Kostenverrechnung des Zivilstandsamts für Partnergemeinden und die daraus resultierenden höheren Entschädigungen an das Zivilstandsamt Innerschwyz zurückzuführen.
1403	Betreibungsamt					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	25'612.59	24'700.00		912.59	
1404	Erbschaftsamt					
30	Personalaufwand	40'653.69	39'300.00		1'353.69	
1405	Zivilstandsamt					
36	Transferaufwand	48'308.00	41'500.00		6'808.00	Nicht beeinflussbare Abweichung aufgrund anteilig verrechneter Kosten des Zivilstandsamts Innerschwyz.
1406	Markt- und Wirtschaftswesen					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	2'912.96	1'800.00		1'112.96	
1500	Feuerwehr					
34	Finanzaufwand	4'320.90	4'000.00		320.90	
2110	Kindergarten					
30	Personalaufwand	2'714'027.20	2'699'400.00		14'627.20	Mehraufwand infolge krankheitsbedingten Ausfällen
2120	Primarschule					
30	Personalaufwand	10'189'020.94	10'134'800.00		54'220.94	Mehraufwand aufgrund einer zusätzlichen Klasse
36	Transferaufwand	71'521.25	44'000.00		27'521.25	Höhere Kosten für den klinikinternen Schulbetrieb für hospitalisierte Kinder.
2130	Oberstufe / Sekundarstufe I					
30	Personalaufwand	5'691'856.05	5'559'900.00		131'956.05	Die Mehrkosten resultieren aus erhöhtem Stellvertretungsaufwand bei Langzeitausfällen, Rotationseffekten sowie dem Einsatz von zusätzlich qualifiziertem Personal.
2140	Musikschulen					
30	Personalaufwand	1'023'848.57	991'200.00		32'648.57	Mit dem Inkrafttreten des Musikschulgesetzes wurden die Löhne der Lehrpersonen kantonal harmonisiert. Zudem ist eine höhere Belegung zu verzeichnen.
2170	Schulliegenschaften					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	2'081'466.07	2'001'400.00	340'700.00		
2180	Tagesbetreuung					
36	Transferaufwand	822'329.80	760'000.00		62'329.80	Die Ausrichtung der Kinderbetreuungsbeiträge erfolgt gestützt auf eine gesetzliche Verpflichtung. Entsprechend fallen auch die kantonalen Beiträge anteilmässig höher aus, da der Kanton 5 % der ausgerichteten Leistungen zurückerstattet.
2190	Schulleitung					
30	Personalaufwand	764'872.53	730'000.00		34'872.53	Es wurde eine Rückstellung im Zusammenhang mit einem Entscheid des Verwaltungsgerichts gebildet, die im Budget nicht vorgesehen war.
2191	Obligatorische, Schule, n.a.g.					
30	Personalaufwand	417'089.18	414'500.00		2'589.18	
36	Transferaufwand	8'976.60	0.00		8'976.60	Nicht budgetierte Fahr- und Verpflegungsentschädigung an private Haushalte.

Konto	Bezeichnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Nachtragskredit bewilligt mit Vor- anschlag 2026	Nachtragskredit	Begründung (-> ab Fr. 5'000)
2200	Sonderschulung					
30	Personalaufwand	254'228.45	241'700.00		12'528.45	Höherer Besoldungsaufwand in der psychomotorischen Therapie.
36	Transferaufwand	1'921'713.75	1'290'000.00		631'713.75	Die Abweichung entstand aufgrund einer auf Vor-Vorjahreszahlen basierenden Budgetierung und einer weiter steigenden, nicht beeinflussbaren Anzahl von Sonderschulungen.
3290	Kultur, n.a.g.					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	78'130.29	63'200.00		14'930.29	Die Kosten für die Bezirksbeflagung wurden auf diesem Konto verbucht. Die Budgetierung erfolgte hingegen im Konto 8500/36.
3410	Sport					
36	Transferaufwand	321'709.00	278'000.00		43'709.00	Erhöhung Vereinsbeitrag Küssnacher Schlittschuhclub
3420	Freizeit					
30	Personalaufwand	71.25	0.00		71.25	
3422	Seebäder					
30	Personalaufwand	87'030.55	80'000.00		7'030.55	Die Lohnkosten der Bademeister waren zu tief kalkuliert.
4120	Pflegefinanzierung					
36	Transferaufwand	4'242'521.90	3'722'000.00	99'000.00	421'521.90	Die Kostenüberschreitung ist gesetzlich bedingt und ergibt sich aus dem Kostenteiler für die stationäre Langzeitpflege. Gegenüber 2024 stieg die Anzahl der Beziehenden, was zu höheren Beiträgen an Kantone und Konkordate führte. Zusätzlich belastete eine Rechnung des Amtes für Gesundheit und Soziales im Zusammenhang mit Streitigkeiten zwischen Versicherern und Pflegeheimen das Ergebnis
4121	Kranken-, Alters- und Pflegeheime					
30	Personalaufwand	9'554'110.64	9'103'000.00	620'000.00		
4122	Pflegezentrum Seematt					
36	Transferaufwand	43'437.43	0.00		43'437.43	Die planmässigen Abschreibungen auf Investitionsbeiträge waren nicht budgetiert.
4210	Ambulante Krankenpflege					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	357.53	0.00		357.53	
36	Transferaufwand	1'347'333.87	1'492'000.00	65'000.00		
4900	Gesundheitswesen, n.a.g.					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	7'233.00	200.00		7'033.00	Es wurde eine Kostenabgrenzung betreffend Abrechnung Bezirksärzte Dienstkreis Innerschwyz verbucht.
5330	Leistungen an Pensionierte					
30	Personalaufwand	121'964.50	59'000.00		62'964.50	Die Abweichung ist darauf zurückzuführen, dass die Ausrichtung sowie die Bildung von Rückstellungen für kurzfristige Überbrückungsrenten im Budget zu tief veranschlagt wurden.
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	13.40	0.00		13.40	
5350	Leistungen an das Alter					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	78'824.20	61'800.00	22'000.00		
5430	Alimentenbevorschussung und -inkasso					

Rechnung

Konto	Bezeichnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Nachtragskredit bewilligt mit Voranschlag 2026	Nachtragskredit	Begründung (-> ab Fr. 5'000)
36	Transferaufwand	305'564.10	242'000.00		63'564.10	Der Mehraufwand resultiert aus höheren Aufwendungen im Bereich der Alimentenbevorschussung zugunsten der Sozialversicherungsanstalt Schwyz.
5440	Jugendschutz (allgemein)					
30	Personalaufwand	7'845.75	1'600.00		6'245.75	Der Lohnaufwand für das Vorschulprojekt ping.pong war auf einem falschen Konto budgetiert (5440), die Verbuchung erfolgte korrekt.
5450	Leistungen an Familien (allgemein)					
36	Transferaufwand	520'627.50	516'000.00		4'627.50	
5451	Kindertragesstätten und Kinderhorte					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	6'255.77			6'255.77	Die Kostenbeteiligung für das neue vollautomatisierte kantonale Portal bzw. die Fachanwendung zur Abwicklung der Kinderbetreuungsbeiträge gemäss neuem Gesetz war nicht budgetiert (Aufteilung Konto 2180/5451).
36	Transferaufwand	400'772.25	200'000.00		200'772.25	Die Ausrichtung der Kinderbetreuungsbeiträge erfolgt gestützt auf eine gesetzliche Verpflichtung. Entsprechend fallen auch die kantonalen Beiträge anteilmässig höher aus, da der Kanton 5 % der ausgerichteten Leistungen zurückerstattet.
5720	Wirtschaftliche Hilfe					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	174'894.00	128'000.00		46'894.00	Im Asyl- und Flüchtlingsbereich kam es zu einer Zunahme angemieteter Wohnungen für Personen, die nicht mehr durch den Bund finanziert werden.
5730	Asylwesen					
30	Personalaufwand	234'126.92	220'400.00		13'726.92	Der Mehraufwand entstand infolge krankheitsbedingter Ausfälle, welche den Einsatz von Aushilfen beziehungsweise die Erhöhung der Arbeitspensen bestehender Mitarbeitender erforderlich machten.
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'335'278.89	1'295'600.00		39'678.89	Nach der Ablehnung der Asylvorlage im Frühjahr 2025 beauftragte der Bezirksrat die Abteilungsleiterin Soziales und Gesellschaft mit einer Gebäudeanalyse der Containerunterkünfte sowie der Ausarbeitung von Sanierungsvorschlägen. Bei der Unterkunft Schürmatt ist aufgrund wiederholten Wassereintritts eine fachgerechte Überdachung dringend erforderlich. Die Stromkosten der Unterkunft (rund Fr. 10'000) konnten im Budget 2025 nicht berücksichtigt werden, da die Übernahme und Inbetriebnahme der Container zu diesem Zeitpunkt noch nicht beschlossen war.
6150	Gemeindestrassen					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	939'378.48	924'400.00	63'000.00		
6152	Parkplätze MWST-pflichtig					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	136'312.24	107'000.00	27'700.00	1'612.24	
6190	Strassen, n.a.g.					
36	Transferaufwand	3'191'757.71	1'568'300.00		1'623'457.71	Höhere planmässige und ausserplanmässige Abschreibungen (Südfahrt Abschnitt 2) auf Investitionsbeiträge

Konto	Bezeichnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Nachtragskredit bewilligt mit Voranschlag 2026	Nachtragskredit	Begründung (-> ab Fr. 5'000)
6290	Öffentlicher Verkehr, übriges					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	29'745.85	15'500.00		14'245.85	Der Mehraufwand ist auf den erhöhten Bezug von SBB-Spartageskarten zurückzuführen, welchem entsprechende Entgelte gegenüberstehen. Aufgrund des Systemwechsels fehlten Budgeterfahrungen.
7690	Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	149'800.34	142'300.00		7'500.34	Mehraufwand infolge externer Fachberatung für die Energieplanung des Bezirks.
7790	Umweltschutz, übriges					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	142'285.62	98'300.00		43'985.62	Wegen Krankheit, Ferienabwesenheiten und Unterbesetzung in der Reinigung war externe Unterstützung für die Reinigung der öffentlichen WC-Anlagen im Bezirk notwendig, um deren Sauberkeit und Offenhaltung sicherzustellen.
8130	Produktionsverbesserung Vieh					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	29'865.07	25'100.00		4'765.07	
8200	Forstwirtschaft					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'556.65			1'556.65	
8400	Tourismus					
36	Transferaufwand	79'886.00	73'400.00		6'486.00	Die Mehrkosten entstanden durch höhere Beiträge an Holgassland Tourismus Küssnacht für die gewährte Defizitgarantie für die Miete im Unterdorf.
9100	Allgemeine Gemeindesteuern					
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	594'425.33	200'400.00		394'025.33	Die neu dem Kanton zugeordneten Verlustscheine wurden gemäss HRM2 bereinigt. Die Bewirtschaftung der Verlustscheine erfolgt ab 2025 durch den Kanton. Daraus resultierten Abschreibungen und Erlasse sowie ein Mehrertrag im Konto 0210/42.
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens					
34	Finanzaufwand	226'174.47	132'100.00		94'074.47	Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfung der Buchwerte des Finanzvermögens musste eine Wertkorrektur vorgenommen werden. Diese betraf das Grundstück Nr. 4112 (Baurecht Nr. 6065), Hausmatt 37, Immensee, und war im Budget nicht vorgesehen.
9631	Gutsbetrieb Sunnehof FV					
34	Finanzaufwand	386'654.50	29'500.00		357'154.50	Die Budgetüberschreitung ist auf eine Umgliederung von der Investitions- in die Erfolgsrechnung zurückzuführen. Die im Budget 2025 als Investition vorgesehenen Aufwendungen für den Gutsbetrieb Sunnehof (Ersatz Kühlzelle) mussten über die Erfolgsrechnung verbucht werden. Im Zusammenhang mit der Neuverpachtung fielen zudem umfangreiche Unterhalts- und Reparaturarbeiten an Gebäuden und Wiesland an. Zusätzlich wurde eine Auszahlung an den Pächter für den Erwerb der Weinmarke gemäss Bezirksratsbeschluss geleistet.
	Total	53'257'255.32	47'990'900.00	1'272'400.00	4'686'142.06	

2.2 Nachtragskredite zur Investitionsrechnung 2025 zur Genehmigung

Nach Funktion und Arten

Konto	Bezeichnung	Rechnung 2025	Budget 2025	Nachtragskredit bewilligt mit Voranschlag 2026	Nachtragskredit	Begründung (-> ab Fr. 5'000)
1620	Zivile Verteidigung					
50	Sachanlagen	14'659.05			14'659.05	Ersatzbeiträge für private Schutzräume, diese können nicht budgetiert werden.
2170	Schulliegenschaften					
50	Sachanlagen	10'312'013.24	8'721'000.00		1'591'013.24	Im Rahmen der periodischen Überprüfung der Liegenschaften des Finanzvermögens gemäss HRM2 wurde das Grundstück Nr. 3029 Chäl matt/Chaspersmatte (Schulraumprovisorium) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umgegliedert. Der Verkehrswert beträgt Fr. 2.98 Millionen
	Total	10'326'672.29	8'721'000.00		1'605'672.29	

3 Erfolgsrechnung

3.1 Gestufter Erfolgsausweis

Gestufter Erfolgsausweis		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	44'401'017.32	44'705'000.00	41'772'605.95
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	16'075'267.28	17'363'800.00	16'657'927.36
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'377'076.81	5'375'800.00	4'439'952.32
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen im Fremdkapital		-25'000.00	-25'055.25
36	Transferaufwand	22'981'087.85	21'647'400.00	22'172'251.97
37	Durchlaufende Beiträge			
39	Interne Verrechnungen	7'905'354.22	7'969'600.00	573'822.00
90	Abschluss Spezialfinanzierung und Fonds im Eigenkapital	7'574'824.73	5'883'400.00	-56'763.65
	Total Betrieblicher Aufwand	104'314'628.21	102'920'000.00	85'534'740.70
40	Fiskalertrag	-53'306'334.20	-53'019'000.00	-57'263'513.95
41	Regalien und Kozessionen	-711'734.00	-542'900.00	-625'500.80
42	Entgelte	-21'206'412.04	-19'171'700.00	-19'960'742.85
43	Verschiedene Erträge	-705'754.45	-500.00	-412.29
45	Entnahmen Fonds und Spezialfinanzierungen im Fremdkapital			
46	Transferertrag	-13'723'878.96	-13'841'900.00	-7'491'224.42
47	Durchlaufende Beiträge			
49	Interne Verrechnungen	-7'905'354.22	-7'969'600.00	-573'822.00
	Total Betrieblicher Ertrag	-97'559'467.87	-94'545'600.00	-85'915'216.31
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	6'755'160.34	8'374'400.00	-380'475.61
34	Finanzaufwand	1'646'711.92	1'291'300.00	1'286'563.45
44	Finanzertrag	-4'844'220.09	-2'937'800.00	-3'540'513.91
	Ergebnis aus Finanzierung	-3'197'508.17	-1'646'500.00	-2'253'950.46
	Operatives Ergebnis	3'557'652.17	6'727'900.00	-2'634'426.07
38	Ausserordentlicher Aufwand			
48	Ausserordentlicher Ertrag			
	Ausserordentliches Ergebnis			
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	3'557'652.17	6'727'900.00	-2'634'426.07
	Total Aufwand	105'961'340.13	104'211'300.00	89'455'730.22
	Total Ertrag	-102'403'687.96	-97'483'400.00	-89'455'730.22

+ Aufwand, Defizit, Verschlechterung / - Ertrag, Überschuss, Verbesserung

3.2 Erfolgsrechnung nach Funktionen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	6'981'108.81	8'088'800.00	7'450'065.67
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	1'042'212.85	1'370'800.00	1'007'389.76
2	BILDUNG	24'256'183.70	23'776'500.00	25'848'104.56
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	1'955'963.96	2'150'600.00	2'150'093.67
4	GESUNDHEIT	6'711'189.24	6'647'500.00	6'109'429.37
5	SOZIALE SICHERHEIT	4'942'077.00	5'187'900.00	5'629'080.24
6	VERKEHR	7'057'845.48	6'721'900.00	5'724'347.59
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	1'100'104.69	1'441'200.00	1'273'501.00
8	VOLKSWIRTSCHAFT	-318'259.08	-117'400.00	-237'313.21
9	FINANZEN UND STEUERN	-50'170'774.48	-48'539'900.00	-54'954'698.65
Gesamtergebnis		3'557'652.17	6'727'900.00	

+ Aufwand, Defizit, Verschlechterung / - Ertrag, Überschuss, Verbesserung

3.3 Erfolgsrechnung nach Funktionen und Arten

Nach Funktionen und Arten		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	6'981'108.81	8'088'800.00	7'450'065.67
01	Legislative und Exekutive	1'044'873.37	1'082'900.00	1'088'759.75
011	Legislative	164'104.20	160'400.00	199'702.30
0110	Legislative	164'104.20	160'400.00	199'702.30
30	Personalaufwand	23'900.05	25'900.00	39'516.75
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	140'204.15	134'500.00	160'196.25
42	Entgelte			-10.70
012	Exekutive	880'769.17	922'500.00	889'057.45
0120	Exekutive	880'769.17	922'500.00	889'057.45
30	Personalaufwand	676'178.95	724'900.00	681'329.80
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	190'943.07	177'600.00	188'279.90
36	Transferaufwand	13'647.15	20'000.00	19'683.70
42	Entgelte			-235.95
02	Allgemeine Dienste	5'936'235.44	7'005'900.00	6'361'305.92
021	Finanz- und Steuerverwaltung	250'355.13	763'900.00	726'639.80
0210	Finanz- und Steuerverwaltung	250'355.13	763'900.00	726'639.80
30	Personalaufwand	699'920.41	717'500.00	685'729.00
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	153'418.64	153'600.00	143'711.58
36	Transferaufwand			6'800.00
42	Entgelte	-602'855.47	-107'000.00	-109'545.98
46	Transferertrag	-128.45	-200.00	-54.80
022	Allgemeine Dienste, übriges	4'101'457.07	4'176'200.00	3'936'296.19
0220	Allgemeine Dienste, übriges	2'963'327.20	3'030'400.00	3'018'100.65
30	Personalaufwand	1'868'713.91	1'968'100.00	1'680'022.69
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'128'073.16	1'083'400.00	1'360'680.70
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	18'658.96	20'000.00	18'658.96
34	Finanzaufwand	100.00		
36	Transferaufwand	81.00		
42	Entgelte	-52'299.83	-41'100.00	-41'261.70
0221	Bauverwaltung	1'138'129.87	1'145'800.00	918'195.54
30	Personalaufwand	1'158'288.24	1'213'000.00	1'148'102.47
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	571'394.48	492'800.00	525'369.82
42	Entgelte	-531'552.85	-500'000.00	-695'276.75
49	Interne Verrechnungen	-60'000.00	-60'000.00	-60'000.00
029	Verwaltungsliegenschaften, n.a.g.	1'584'423.24	2'065'800.00	1'698'369.93
0290	Verwaltungsliegenschaften, n.a.g.	1'584'423.24	2'065'800.00	1'698'369.93
30	Personalaufwand	1'177'149.49	1'465'200.00	1'087'501.78
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	702'980.87	898'100.00	1'281'873.49
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	270'471.78	235'800.00	214'290.01
36	Transferaufwand	1'600.00	1'800.00	1'100.00
42	Entgelte	-49'959.00	-8'900.00	-72'100.95
44	Finanzertrag	-215'919.90	-224'300.00	-510'394.40
49	Interne Verrechnungen	-301'900.00	-301'900.00	-303'900.00
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	1'042'212.85	1'370'800.00	1'007'389.76
12	Rechtssprechung	679'635.00	813'900.00	640'242.92
120	Rechtssprechung	679'635.00	813'900.00	640'242.92
1200	Rechtssprechung (Vermittleramt)	17'998.65	24'800.00	15'196.57
30	Personalaufwand	27'733.25	37'600.00	21'283.45
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	7'155.40	7'200.00	6'873.47
42	Entgelte	-16'890.00	-20'000.00	-12'960.35
1202	Bezirksgericht	661'636.35	789'100.00	625'046.35
30	Personalaufwand	672'960.58	750'700.00	664'481.90
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	204'741.37	197'100.00	184'125.30
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	68'445.70	91'300.00	68'445.70
42	Entgelte	-284'511.30	-250'000.00	-292'006.55
14	Allgemeines Rechtswesen	266'123.39	377'100.00	296'540.98
140	Allgemeines Rechtswesen	266'123.39	377'100.00	296'540.98
1400	Allgemeines Rechtswesen	114'340.91	221'300.00	173'806.32
30	Personalaufwand	318'312.46	330'300.00	293'938.77

Rechnung

Nach Funktionen und Arten		Rechnung	Budget	Rechnung
		2025	2025	2024
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	12'494.85	26'000.00	7'869.60
36	Transferaufwand	92'708.00	102'000.00	104'686.00
42	Entgelte	-302'181.40	-230'000.00	-225'725.05
46	Transferertrag	-6'993.00	-7'000.00	-6'963.00
1401	Notariat, Grundbuchamt	1'231.60	2'000.00	1'121.00
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'231.60	2'000.00	1'121.00
1402	Mietwesen Schlichtungsstelle	100'349.86	97'800.00	104'111.06
30	Personalaufwand	89'107.25	82'000.00	95'710.60
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	11'242.61	15'800.00	8'436.96
42	Entgelte			-36.50
1403	Betreibungsamt	11'407.81	36'800.00	13'819.48
30	Personalaufwand	308'247.42	318'900.00	309'332.15
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	25'612.59	24'700.00	26'242.02
39	Interne Verrechnungen	13'200.00	13'200.00	13'200.00
42	Entgelte	-335'652.20	-320'000.00	-334'954.69
1404	Erbschaftsamt	35'648.25	31'800.00	12'133.33
30	Personalaufwand	40'653.69	39'300.00	23'272.40
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	18'350.36	18'500.00	15'313.48
42	Entgelte	-23'355.80	-26'000.00	-26'452.55
1405	Zivilstandsamt	48'308.00	41'500.00	31'398.00
36	Transferaufwand	48'308.00	41'500.00	31'398.00
1406	Markt- und Wirtschaftswesen	-45'163.04	-54'100.00	-39'848.21
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	2'912.96	1'800.00	3'904.59
41	Regalien und Konzessionen	-34'316.00	-42'900.00	-33'072.80
42	Entgelte	-13'760.00	-13'000.00	-10'680.00
15	Feuerwehr			
150	Feuerwehr			
1500	Feuerwehr			
30	Personalaufwand	436'468.55	550'900.00	324'321.64
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	404'404.20	476'400.00	383'657.54
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	115'179.32	172'300.00	157'172.08
34	Finanzaufwand	4'320.90	4'000.00	6'348.75
36	Transferaufwand	901'120.00	1'202'000.00	1'424'944.90
39	Interne Verrechnungen	121'030.95	93'600.00	86'734.00
42	Entgelte	-1'453'908.24	-1'345'000.00	-1'411'640.86
44	Finanzertrag	-5'621.65	-2'000.00	-2'962.00
46	Transferertrag	-95'300.00	-98'000.00	-92'420.00
49	Interne Verrechnungen	-7'024'146.30	-7'020'100.00	
90	Abschluss Erfolgsrechnung	6'596'452.27	5'965'900.00	-876'156.05
16	Verteidigung	96'454.46	179'800.00	70'605.86
161	Militärische Verteidigung	22'184.70	37'600.00	7'964.95
1610	Militärische Verteidigung	22'184.70	37'600.00	7'964.95
30	Personalaufwand	5'029.95	5'200.00	4'995.10
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	18'901.95	34'400.00	5'143.25
42	Entgelte	-1'747.20	-2'000.00	-2'173.40
162	Zivile Verteidigung	74'269.76	142'200.00	62'640.91
1620	Zivile Verteidigung	39'697.00	94'000.00	38'164.91
30	Personalaufwand	7'145.00	8'100.00	6'934.45
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	30'352.70	79'100.00	28'837.56
36	Transferaufwand	5'699.30	10'300.00	5'896.00
42	Entgelte			-3.10
46	Transferertrag	-3'500.00	-3'500.00	-3'500.00
1621	Sanitätsdienstliches Ersteinsatzelement SEE	34'572.76	48'200.00	24'476.00
30	Personalaufwand	26'044.12	33'200.00	15'055.75
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	8'128.64	14'600.00	9'424.25
36	Transferaufwand	400.00	400.00	
42	Entgelte			-4.00
2	BILDUNG	24'256'183.70	23'776'500.00	25'848'104.56
21	Obligatorische Schule	21'663'127.22	21'753'900.00	23'490'303.81
211	Kindergarten	1'701'556.16	1'718'200.00	2'162'968.88
2110	Kindergarten	1'701'556.16	1'718'200.00	2'162'968.88
30	Personalaufwand	2'714'027.20	2'699'400.00	2'460'850.20

Nach Funktionen und Arten		Rechnung	Budget	Rechnung
		2025	2025	2024
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	142'805.18	177'600.00	129'943.39
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	31'119.73	23'500.00	10'456.85
36	Transferaufwand			10'145.94
42	Entgelte	-5'870.95	-4'300.00	-6'877.50
46	Transferertrag	-1'180'525.00	-1'178'000.00	-441'550.00
212	Primarschule	7'829'473.69	7'962'800.00	9'197'028.34
2120	Primarschule	7'829'473.69	7'962'800.00	9'197'028.34
30	Personalaufwand	10'189'020.94	10'134'800.00	9'557'706.77
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	649'699.32	824'500.00	694'589.30
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	469'656.11	500'500.00	337'201.93
36	Transferaufwand	71'521.25	44'000.00	14'413.89
42	Entgelte	-12'342.03		-26'683.55
46	Transferertrag	-3'538'081.90	-3'541'000.00	-1'380'200.00
213	Oberstufe / Sekundarstufe I	4'163'765.76	4'245'800.00	5'235'779.61
2130	Oberstufe / Sekundarstufe I	4'163'765.76	4'245'800.00	5'235'779.61
30	Personalaufwand	5'691'856.05	5'559'900.00	5'324'736.90
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	604'665.14	726'100.00	521'082.52
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	169'869.59	213'600.00	160'491.29
36	Transferaufwand	67'141.15	73'000.00	205'203.85
42	Entgelte	-80'775.87	-71'800.00	-84'604.20
46	Transferertrag	-2'288'990.30	-2'255'000.00	-891'130.75
214	Musikschulen	784'214.34	774'700.00	660'698.88
2140	Musikschulen	784'214.34	774'700.00	660'698.88
30	Personalaufwand	1'023'848.57	991'200.00	893'082.95
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	82'338.22	85'700.00	74'425.73
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	13'883.40	14'000.00	13'883.40
36	Transferaufwand		1'300.00	1'100.00
42	Entgelte	-335'855.85	-317'500.00	-321'793.20
217	Schulliegenschaften	4'743'696.95	4'591'000.00	4'567'635.78
2170	Schulliegenschaften	4'743'696.95	4'591'000.00	4'567'635.78
30	Personalaufwand	1'359'034.03	1'447'100.00	1'321'259.14
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	2'081'466.07	2'001'400.00	2'324'377.39
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'295'695.48	1'124'700.00	919'607.15
39	Interne Verrechnungen	30'906.40	85'000.00	34'620.00
42	Entgelte	-200.03	-10'000.00	-1'525.40
44	Finanzertrag	-23'205.00	-57'200.00	-30'702.50
218	Tagesbetreuung	741'094.50	710'000.00	43'195.85
2180	Tagesbetreuung	741'094.50	710'000.00	43'195.85
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand			16'563.50
36	Transferaufwand	822'329.80	760'000.00	53'482.00
46	Transferertrag	-81'235.30	-50'000.00	-26'849.65
219	Obligatorische Schule, n.a.g.	1'699'325.82	1'751'400.00	1'622'996.47
2190	Schulleitung	975'370.72	1'006'500.00	965'630.84
30	Personalaufwand	764'872.53	730'000.00	717'785.32
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	231'839.79	305'800.00	291'741.97
42	Entgelte	-21'341.60	-29'300.00	-43'896.45
2191	Obligatorische, Schule, n.a.g.	723'955.10	744'900.00	657'365.63
30	Personalaufwand	417'089.18	414'500.00	403'654.09
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	234'753.85	274'400.00	195'400.02
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	60'669.47	73'600.00	60'669.47
36	Transferaufwand	8'976.60		
39	Interne Verrechnungen	4'000.00	4'000.00	4'000.00
42	Entgelte		-20'100.00	-3'050.35
46	Transferertrag	-1'534.00	-1'500.00	-3'307.60
22	Sonderschulung	2'345'985.95	1'729'100.00	2'171'060.83
220	Sonderschulung	2'345'985.95	1'729'100.00	2'171'060.83
2200	Sonderschulung	2'345'985.95	1'729'100.00	2'171'060.83
30	Personalaufwand	254'228.45	241'700.00	221'469.70
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	146'026.18	158'300.00	169'153.46
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	74'146.57	74'100.00	74'146.57
36	Transferaufwand	1'921'713.75	1'290'000.00	1'764'088.15
42	Entgelte	-552.75		-75.70

Rechnung

Nach Funktionen und Arten		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
46	Transferertrag	-49'576.25	-35'000.00	-57'721.35
25	Allgemeinbildende Schulen	365'752.00	370'000.00	313'750.00
251	Allgemeinbildende Schulen	365'752.00	370'000.00	313'750.00
2510	Gymnasiale Maturitätsschulen	365'752.00	370'000.00	313'750.00
36	Transferaufwand	365'752.00	370'000.00	313'750.00
29	Übriges Bildungswesen	-118'681.47	-76'500.00	-127'010.08
299	Übriges Bildungswesen	-118'681.47	-76'500.00	-127'010.08
2990	Bildung, n.a.g.	-118'681.47	-76'500.00	-127'010.08
30	Personalaufwand	220.00	500.00	86.95
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	9'670.98	23'000.00	14'085.80
36	Transferaufwand	10'000.00	10'000.00	10'000.00
42	Entgelte	-138'572.47	-60'000.00	-103'180.41
46	Transferertrag	0.02	-50'000.00	-48'002.42
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	1'955'963.96	2'150'600.00	2'150'093.67
31	Kulturerbe	51'611.30	73'900.00	58'055.00
311	Museen und bildende Kunst	42'466.20	54'000.00	51'499.70
3110	Museen und bildende Kunst	42'466.20	54'000.00	51'499.70
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	7'466.20	19'000.00	11'499.70
36	Transferaufwand	35'000.00	35'000.00	40'000.00
312	Denkmalpflege und Heimatschutz	9'145.10	19'900.00	6'555.30
3120	Denkmalpflege und Heimatschutz	9'145.10	19'900.00	6'555.30
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	7'145.10	17'900.00	6'555.30
36	Transferaufwand	2'000.00	2'000.00	
32	Kultur, übriges	535'564.12	555'700.00	514'417.32
321	Bibliotheken und Literatur	164'648.83	171'500.00	142'925.13
3210	Bibliotheken und Literatur	164'648.83	171'500.00	142'925.13
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	16'883.70	23'700.00	960.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	61'665.13	61'700.00	61'665.13
36	Transferaufwand	86'100.00	86'100.00	80'300.00
322	Musik und Theater	99'865.00	108'500.00	103'415.75
3220	Musik und Theater	99'865.00	108'500.00	103'415.75
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand			30.75
36	Transferaufwand	99'865.00	108'500.00	103'385.00
329	Kultur, n.a.g.	271'050.29	275'700.00	268'076.44
3290	Kultur, n.a.g.	271'050.29	275'700.00	268'076.44
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	78'130.29	63'200.00	74'123.84
36	Transferaufwand	180'310.00	192'500.00	197'452.60
39	Interne Verrechnungen	12'610.00	20'000.00	
42	Entgelte			-3'500.00
34	Sport und Freizeit	1'368'788.54	1'521'000.00	1'577'621.35
341	Sport	849'006.55	845'100.00	891'412.09
3410	Sport	849'006.55	845'100.00	891'412.09
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	269'331.95	310'000.00	60'855.40
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	271'106.70	266'100.00	271'106.69
36	Transferaufwand	321'709.00	278'000.00	559'450.00
39	Interne Verrechnungen	8'722.50		
42	Entgelte	-19'881.10	-7'000.00	
44	Finanzertrag	-1'982.50	-2'000.00	
342	Freizeit	519'781.99	675'900.00	686'209.26
3420	Freizeit	210'246.74	252'600.00	200'236.13
30	Personalaufwand	71.25		298.95
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	149'342.25	176'800.00	209'539.23
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	69'022.11	84'900.00	
36	Transferaufwand	2'000.00	2'000.00	2'000.00
42	Entgelte			-3.55
44	Finanzertrag	-5'230.00	-6'600.00	-7'147.50
46	Transferertrag	-4'451.00	-4'500.00	-4'451.00
49	Interne Verrechnungen	-507.87		
3422	Seebäder	309'535.25	423'300.00	485'973.13
30	Personalaufwand	87'030.55	80'000.00	22'738.60
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	149'269.02	249'000.00	264'719.20
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	191'568.23	191'600.00	191'568.23

Nach Funktionen und Arten		Rechnung	Budget	Rechnung
		2025	2025	2024
36	Transferaufwand	6'626.05	7'700.00	6'968.70
42	Entgelte	-77'053.75	-45'000.00	-21.60
44	Finanzertrag	-47'904.85	-60'000.00	
4	GESUNDHEIT	6'711'189.24	6'647'500.00	6'109'429.37
41	Kranken- und Pflegeheime	4'512'924.52	4'042'100.00	4'007'270.23
412	Kranken-, Alters- und Pflegeheime	4'512'924.52	4'042'100.00	4'007'270.23
4120	Pflegefinanzierung	4'242'521.90	3'722'000.00	3'708'264.35
36	Transferaufwand	4'242'521.90	3'722'000.00	3'708'264.35
4121	Alters- und Pflegeheim Sunnehof	226'965.19	320'100.00	270'402.63
30	Personalaufwand	9'554'110.64	9'103'000.00	9'295'455.45
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'459'434.69	1'581'200.00	1'573'774.69
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	429'866.20	429'800.00	422'223.36
34	Finanzaufwand		700.00	
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen		-25'000.00	-25'055.25
36	Transferaufwand		43'400.00	43'437.43
39	Interne Verrechnungen	151'565.92	251'800.00	
42	Entgelte	-12'282'812.22	-11'164'100.00	-11'596'341.05
43	Verschiedene Erträge	-23'080.65	-500.00	-212.29
49	Interne Verrechnungen	-96'000.00	-102'000.00	-95'958.00
90	Abschluss Erfolgsrechnung	1'033'880.61	201'800.00	653'078.29
4122	Pflegezentrum Seematt	43'437.43		28'603.25
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand			28'603.25
36	Transferaufwand	43'437.43		
42	Ambulante Krankenpflege	2'127'458.29	2'514'500.00	2'030'871.99
421	Ambulante Krankenpflege	1'434'906.51	1'492'000.00	1'620'207.28
4210	Ambulante Krankenpflege	1'434'906.51	1'492'000.00	1'620'207.28
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	357.53		
36	Transferaufwand	1'434'548.98	1'492'000.00	1'620'207.28
422	Rettungsdienste	692'551.78	1'022'500.00	410'664.71
4220	Rettungsdienste	692'551.78	1'022'500.00	410'664.71
30	Personalaufwand	1'655'107.39	1'854'700.00	1'478'529.20
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	251'332.96	435'600.00	224'793.09
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	56'888.20	128'000.00	
36	Transferaufwand	6'077.05	8'000.00	6'258.95
39	Interne Verrechnungen	48'200.00	48'200.00	50'200.00
42	Entgelte	-1'325'053.82	-1'452'000.00	-1'348'916.53
43	Verschiedene Erträge			-200.00
43	Gesundheitsprävention	63'573.43	83'700.00	69'002.45
433	Schulgesundheitsdienst	59'103.18	78'100.00	66'088.30
4330	Schulgesundheitsdienst	59'103.18	78'100.00	66'088.30
30	Personalaufwand	7'751.95	14'900.00	8'771.70
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	51'351.23	63'200.00	57'321.85
42	Entgelte			-5.25
434	Lebensmittelkontrolle	4'470.25	5'600.00	2'914.15
4340	Lebensmittelkontrolle	4'470.25	5'600.00	2'914.15
30	Personalaufwand	3'973.05	4'800.00	2'521.05
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	497.20	800.00	394.25
42	Entgelte			-1.15
49	Gesundheitswesen, n.a.g	7'233.00	7'200.00	2'284.70
490	Gesundheitswesen, n.a.g	7'233.00	7'200.00	2'284.70
4900	Gesundheitswesen, n.a.g	7'233.00	7'200.00	2'284.70
30	Personalaufwand		7'000.00	1'250.00
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	7'233.00	200.00	1'034.70
5	SOZIALE SICHERHEIT	4'942'077.00	5'187'900.00	5'629'080.24
51	Krankheit und Unfall	120'292.95	204'000.00	984'519.50
512	Prämienverbilligung	120'292.95	204'000.00	984'519.50
5120	Prämienverbilligung	120'292.95	204'000.00	984'519.50
36	Transferaufwand	120'292.95	204'000.00	984'519.50
53	Alter + Hinterlassene, Invalidität	239'943.10	163'100.00	15'026.35
533	Leistungen an Pensionierte	121'977.90	59'000.00	-34'346.75
5330	Leistungen an Pensionierte	121'977.90	59'000.00	-34'346.75
30	Personalaufwand	121'964.50	59'000.00	-34'346.75

Rechnung

Nach Funktionen und Arten		Rechnung	Budget	Rechnung
		2025	2025	2024
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	13.40		
534	Wohnen im Alter (ohne Pflege)			
5340	Wohnen im Alter (ohne Pflege)			
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	153'842.49	358'200.00	188'556.75
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	243'658.12	243'700.00	243'658.12
39	Interne Verrechnungen	157'962.13	122'900.00	95'958.00
44	Finanzertrag	-817'272.45	-800'000.00	-792'136.70
49	Interne Verrechnungen	-13'785.96		
90	Abschluss Erfolgsrechnung	275'595.67	75'200.00	263'963.83
535	Leistungen an das Alter	117'965.20	104'100.00	49'373.10
5350	Leistungen an das Alter	117'965.20	104'100.00	49'373.10
30	Personalaufwand	10'244.80	10'300.00	2'998.10
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	78'824.20	61'800.00	40'928.60
36	Transferaufwand	28'896.20	32'000.00	25'446.40
46	Transferertrag			-20'000.00
54	Familie und Jugend	1'390'353.58	1'249'000.00	1'866'845.32
543	Alimentenbevorschussung und -inkasso	224'312.68	142'000.00	118'542.36
5430	Alimentenbevorschussung und -inkasso	224'312.68	142'000.00	118'542.36
36	Transferaufwand	305'564.10	242'000.00	244'255.93
46	Transferertrag	-81'251.42	-100'000.00	-125'713.57
544	Jugendschutz	456'515.86	489'500.00	456'347.45
5440	Jugendschutz (allgemein)	456'515.86	489'500.00	456'347.45
30	Personalaufwand	7'845.75	1'600.00	3'600.85
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	49'521.21	85'400.00	4'913.35
36	Transferaufwand	399'148.90	402'500.00	447'833.25
545	Leistungen an Familien	709'525.04	617'500.00	1'291'955.51
5450	Leistungen an Familien (allgemein)	521'925.95	517'500.00	555'265.23
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'298.45	1'500.00	
36	Transferaufwand	520'627.50	516'000.00	555'265.23
5451	Kindertragesstätten und Kinderhorte	187'599.09	100'000.00	736'690.28
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	6'255.77		19'330.83
36	Transferaufwand	400'772.25	200'000.00	779'323.05
42	Entgelte	0.02		
46	Transferertrag	-219'428.95	-100'000.00	-61'963.60
57	Sozialhilfe und Asylwesen	3'191'487.37	3'571'800.00	2'762'689.07
572	Wirtschaftliche Hilfe obligatorisch	1'589'493.98	1'909'700.00	1'462'151.30
5720	Wirtschaftliche Hilfe	1'589'493.98	1'909'700.00	1'462'151.30
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	174'894.00	128'000.00	101'086.55
36	Transferaufwand	2'127'317.58	2'359'700.00	2'194'798.25
42	Entgelte	-74.00		-54.00
44	Finanzertrag	-152'486.00	-88'000.00	-100'045.70
46	Transferertrag	-560'157.60	-490'000.00	-733'633.80
573	Asylwesen	338'966.58	297'100.00	-53'339.00
5730	Asylwesen	338'966.58	297'100.00	-53'339.00
30	Personalaufwand	234'126.92	220'400.00	218'491.43
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'335'278.89	1'295'600.00	1'182'668.74
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	225'975.15	23'100.00	10'044.53
36	Transferaufwand	1'538'736.77	1'950'000.00	1'768'734.48
42	Entgelte	0.01		-36.20
44	Finanzertrag	-781'847.00	-687'000.00	-621'422.35
46	Transferertrag	-2'213'304.16	-2'505'000.00	-2'611'819.63
579	Fürsorge, übriges	1'263'026.81	1'365'000.00	1'353'876.77
5790	Fürsorge, übriges	1'263'026.81	1'365'000.00	1'353'876.77
30	Personalaufwand	1'205'003.88	1'257'600.00	1'285'205.34
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	92'534.93	129'400.00	103'872.18
42	Entgelte	-33'012.00	-22'000.00	-35'200.75
46	Transferertrag	-1'500.00		
6	VERKEHR	7'057'845.48	6'721'900.00	5'724'347.59
61	Strassenverkehr	5'097'790.88	4'485'700.00	4'008'814.05
615	Gemeindestrassen	1'869'364.05	2'672'200.00	2'496'594.14
6150	Gemeindestrassen	1'914'934.11	2'688'800.00	2'521'309.39
30	Personalaufwand	1'198'596.79	1'223'200.00	1'147'094.31

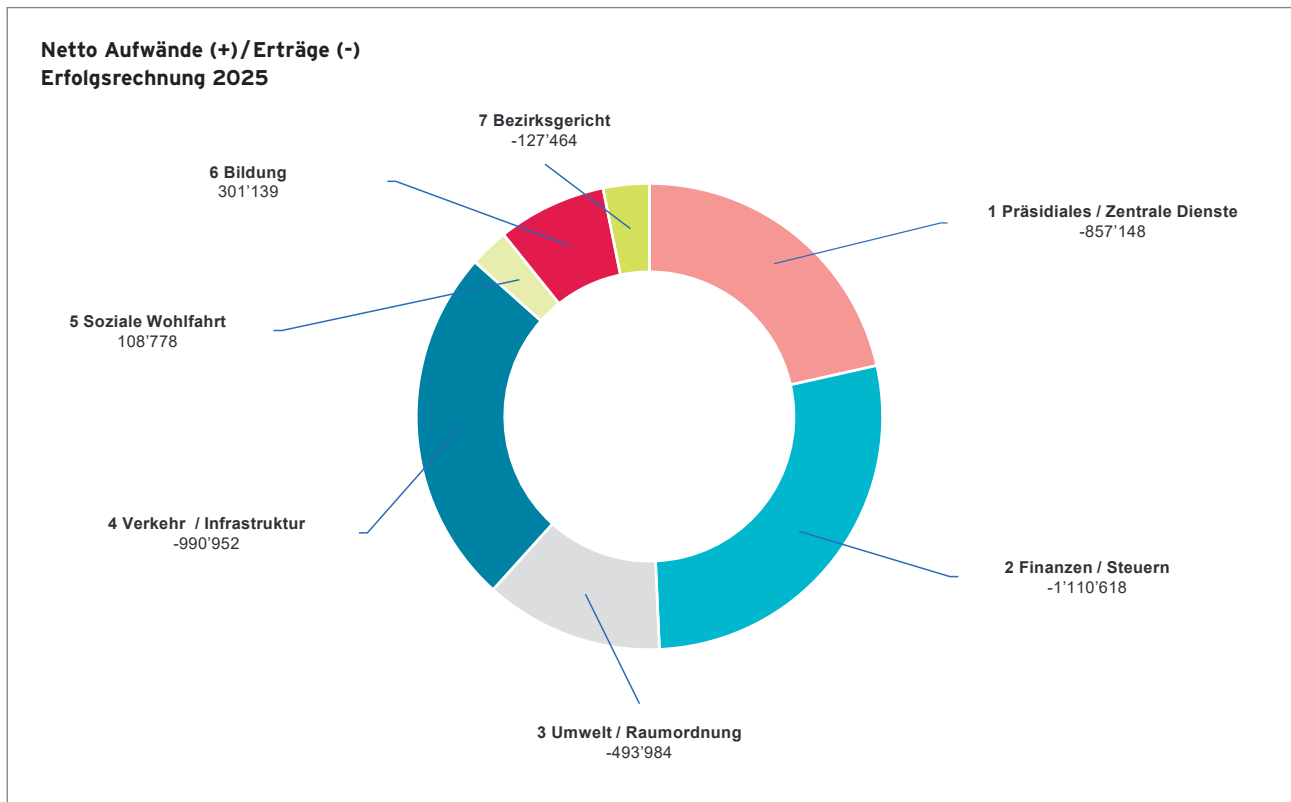
Nach Funktionen und Arten		Rechnung	Budget	Rechnung
		2025	2025	2024
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	894'087.28	937'600.00	939'378.48
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	797'154.09	882'900.00	765'440.36
42	Entgelte	-59'299.10	-20'500.00	-26'485.21
44	Finanzertrag	-677'097.30	-31'500.00	-64'327.25
46	Transferertrag	-137'296.10	-130'000.00	-135'827.30
49	Interne Verrechnungen	-101'211.55	-172'900.00	-103'964.00
6152	Parkplätze MWST-pflichtig	-45'570.06	-16'600.00	-24'715.25
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	136'737.35	107'000.00	106'082.81
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	287'034.16	286'900.00	287'034.16
42	Entgelte	-32'914.15		-3'448.47
44	Finanzertrag	-456'284.57	-410'500.00	-417'832.22
49	Interne Verrechnungen	-5'931.47		
90	Abschluss Erfolgsrechnung	25'788.62		3'448.47
618	Privatstrassen	28'574.35	218'900.00	39'721.25
6180	Privatstrassen	28'574.35	218'900.00	39'721.25
36	Transferaufwand	28'574.35	218'900.00	39'721.25
619	Strassen, n.a.g.	3'199'852.48	1'594'600.00	1'472'498.66
6190	Strassen, n.a.g.	3'199'852.48	1'594'600.00	1'472'498.66
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand		500.00	
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	8'094.77	25'800.00	8'094.77
36	Transferaufwand	3'191'757.71	1'568'300.00	1'464'403.89
62	Öffentlicher Verkehr	1'962'605.90	2'227'200.00	1'715'692.14
621	Öffentliche Verkehrsinfrastruktur	207'289.00	217'700.00	348'195.29
6210	Öffentliche Verkehrsinfrastruktur	207'289.00	217'700.00	348'195.29
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	41'222.15	50'900.00	61'445.15
36	Transferaufwand	166'066.85	166'800.00	286'750.14
622	Regional- und Agglomerationsverkehr	1'754'235.90	2'012'000.00	1'368'345.20
6220	Regional- und Agglomerationsverkehr	1'754'235.90	2'012'000.00	1'368'345.20
36	Transferaufwand	1'754'235.90	2'012'000.00	1'368'345.20
629	Öffentlicher Verkehr, übriges	1'081.00	-2'500.00	-848.35
6290	Öffentlicher Verkehr, übriges	1'081.00	-2'500.00	-848.35
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	29'745.85	15'500.00	16'533.00
42	Entgelte	-28'664.85	-18'000.00	-17'381.35
63	Verkehr, übriges	-2'551.30	9'000.00	-158.60
631	Schifffahrt	-2'551.30	9'000.00	-158.60
6310	Schifffahrt	-2'551.30	9'000.00	-158.60
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	10'447.65	16'000.00	8'754.40
42	Entgelte	-12'998.95	-7'000.00	-8'913.00
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	1'100'104.69	1'441'200.00	1'273'501.00
72	Abwasserbeseitigung			
720	Abwasserbeseitigung			
7200	Abwasserbeseitigung (allgemein)			
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	287'567.82	407'300.00	318'934.91
36	Transferaufwand	1'095'496.33	1'265'000.00	1'146'580.75
39	Interne Verrechnungen	129'088.94	122'400.00	110'000.00
42	Entgelte	-1'350'874.20	-1'450'800.00	-1'411'655.73
46	Transferertrag			-10'237.50
90	Abschluss Erfolgsrechnung	-161'278.89	-343'900.00	-153'622.43
73	Abfallwirtschaft			
730	Abfallwirtschaft			
7300	Abfallwirtschaft (allgemein)			
30	Personalaufwand	228'624.08	240'700.00	228'893.12
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	979'548.41	1'028'000.00	1'053'452.75
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	96'840.84	96'800.00	96'840.84
36	Transferaufwand	29'482.75	37'000.00	29'482.76
39	Interne Verrechnungen	191'776.84	196'800.00	179'110.00
42	Entgelte	-1'644'233.28	-1'535'300.00	-1'607'333.96
49	Interne Verrechnungen	-20'790.57	-10'000.00	-10'000.00
90	Abschluss Erfolgsrechnung	138'750.93	-54'000.00	29'554.49
74	Verbauungen	128'659.35	270'300.00	229'534.27
741	Gewässerverbauungen	128'659.35	270'300.00	229'534.27
7410	Gewässerverbauungen	128'659.35	270'300.00	229'534.27

Rechnung

Nach Funktionen und Arten		Rechnung	Budget	Rechnung
		2025	2025	2024
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	81'195.50	192'100.00	199'141.40
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	47'463.85	78'200.00	44'309.57
42	Entgelte			-13'916.70
75	Arten- und Landschaftsschutz	198'401.75	192'200.00	204'513.94
750	Arten- und Landschaftsschutz	198'401.75	192'200.00	204'513.94
7500	Arten- und Landschaftsschutz	198'401.75	192'200.00	204'513.94
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	208'267.90	223'200.00	193'619.99
36	Transferaufwand	18'977.40	23'000.00	21'923.30
46	Transferertrag	-28'843.55	-54'000.00	-11'029.35
76	Bekämpfung von Umweltverschmutzung	163'380.91	247'300.00	183'930.87
761	Luftreinhaltung und Klimaschutz		3'000.00	457.90
7610	Luftreinhaltung und Klimaschutz		3'000.00	457.90
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand		3'000.00	457.90
769	Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung	163'380.91	244'300.00	183'472.97
7690	Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung	163'380.91	244'300.00	183'472.97
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	149'800.34	142'300.00	158'547.04
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen		30'000.00	
36	Transferaufwand	61'280.59	112'000.00	58'968.73
42	Entgelte	-0.02		
46	Transferertrag	-47'700.00	-40'000.00	-34'042.80
77	Übriger Umweltschutz	355'884.78	333'300.00	351'598.72
771	Friedhof und Bestattung	32'452.96	52'100.00	33'847.31
7710	Friedhof und Bestattung (allgemein)	32'452.96	52'100.00	33'847.31
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	71'017.20	89'900.00	54'701.55
36	Transferaufwand	36'185.76	36'200.00	36'185.76
42	Entgelte	-74'750.00	-74'000.00	-57'040.00
779	Umweltschutz, übriges	323'431.82	281'200.00	317'751.41
7790	Umweltschutz, übriges	323'431.82	281'200.00	317'751.41
30	Personalaufwand	136'515.50	137'900.00	128'943.88
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	142'285.62	98'300.00	141'108.03
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'943.15	2'900.00	2'943.15
36	Transferaufwand	41'687.55	42'100.00	44'802.55
42	Entgelte			-46.20
79	Raumordnung	253'777.90	398'100.00	303'923.20
790	Raumordnung (allgemein)	253'777.90	398'100.00	303'923.20
7900	Raumordnung	253'777.90	398'100.00	303'923.20
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	253'777.90	398'100.00	303'923.20
8	VOLKSWIRTSCHAFT	-318'259.08	-117'400.00	-237'313.21
81	Landwirtschaft	252'379.22	256'200.00	230'833.56
812	Strukturverbesserungen	46'484.15	51'100.00	54'748.56
8120	Strukturverbesserungen	46'484.15	51'100.00	54'748.56
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'010.00	1'100.00	1'010.00
36	Transferaufwand	45'474.15	50'000.00	53'738.56
813	Produktionsverbesserungen Vieh	32'405.07	25'100.00	
8130	Produktionsverbesserung Vieh	32'405.07	25'100.00	
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	29'865.07	25'100.00	
39	Interne Verrechnungen	2'540.00		
814	Produktionsverbesserungen Pflanzen	173'490.00	180'000.00	176'085.00
8140	Produktionsverbesserungen Pflanzen	173'490.00	180'000.00	176'085.00
36	Transferaufwand	173'490.00	180'000.00	176'085.00
82	Forstwirtschaft	950.85		-545.50
820	Forstwirtschaft	950.85		-545.50
8200	Forstwirtschaft	950.85		-545.50
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'556.65		3'140.90
42	Entgelte	-605.80		-3'686.40
84	Tourismus	79'886.00	73'400.00	98'325.00
840	Tourismus	79'886.00	73'400.00	98'325.00
8400	Tourismus	79'886.00	73'400.00	98'325.00
36	Transferaufwand	79'886.00	73'400.00	98'325.00
85	Industrie, Gewerbe, Handel	21'000.00	46'000.00	20'155.48
850	Industrie, Gewerbe, Handel	21'000.00	46'000.00	20'155.48
8500	Industrie, Gewerbe, Handel	21'000.00	46'000.00	20'155.48

Nach Funktionen und Arten		Rechnung	Budget	Rechnung
		2025	2025	2024
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand			14'155.48
36	Transferaufwand	21'000.00	46'000.00	6'000.00
87	Brennstoffe und Energie	-672'475.15	-493'000.00	-586'081.75
871	Elektrizität	-677'418.00	-500'000.00	-592'428.00
8710	Elektrizität (allgemein)	-677'418.00	-500'000.00	-592'428.00
41	Regalien und Konzessionen	-677'418.00	-500'000.00	-592'428.00
873	Nichtelektrische Energie	4'942.85	7'000.00	6'346.25
8730	Nichtelektrische Energie	4'942.85	7'000.00	6'346.25
36	Transferaufwand	4'942.85	7'000.00	6'346.25
9	FINANZEN UND STEUERN	-53'728'426.65	-48'539'900.00	-54'954'698.65
91	Steuern	-53'549'096.06	-53'601'300.00	-57'689'300.68
910	Steuern	-53'549'096.06	-53'601'300.00	-57'689'300.68
9100	Allgemeine Gemeindesteuern	-53'549'096.06	-53'601'300.00	-57'689'300.68
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	594'425.33	200'400.00	153'061.85
34	Finanzaufwand	115'512.82	170'000.00	195'551.30
40	Fiskalertrag	-53'306'334.20	-53'019'000.00	-57'263'513.95
42	Entgelte	-0.01		0.12
46	Transferertrag	-952'700.00	-952'700.00	-774'400.00
93	Finanzausgleich	-2'231'382.00	-2'231'500.00	
930	Finanzausgleich	-2'231'382.00	-2'231'500.00	
9300	Finanzausgleich	-2'231'382.00	-2'231'500.00	
46	Transferertrag	-2'231'382.00	-2'231'500.00	
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	-707'622.62	307'900.00	116'582.26
961	Zinsen	588'686.39	607'300.00	825'519.48
9610	Zinsen	588'686.39	607'300.00	825'519.48
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	405.80	600.00	573.83
34	Finanzaufwand	913'949.23	955'000.00	912'537.07
39	Interne Verrechnungen	33'750.54	11'200.00	
42	Entgelte	0.02		-0.03
44	Finanzertrag	-80'799.57	-56'800.00	-87'591.39
49	Interne Verrechnungen	-278'619.63	-302'700.00	
962	Emissionskosten	9'306.67	10'000.00	271.11
9620	Emissionskosten	9'306.67	10'000.00	271.11
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	9'306.67	10'000.00	271.11
963	Liegenschaften des Finanzvermögens	-1'305'615.68	-309'400.00	-709'208.33
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens	-1'305'615.68	-309'400.00	-709'208.33
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	-1'879.30	1'000.00	476.79
34	Finanzaufwand	226'174.47	132'100.00	134'488.78
44	Finanzertrag	-1'529'910.85	-442'500.00	-844'173.90
9631	Gutsbetrieb Sunnehof FV			
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	-1'170.70	1'000.00	1'170.70
34	Finanzaufwand	386'654.50	29'500.00	37'637.55
39	Interne Verrechnungen		500.00	
44	Finanzertrag	-48'658.45	-69'400.00	-61'778.00
49	Interne Verrechnungen	-2'460.87		
90	Abschluss Erfolgsrechnung	-334'364.48	38'400.00	22'969.75
97	Rückverteilungen		-15'000.00	-16'406.30
971	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe		-15'000.00	-16'406.30
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe		-15'000.00	-16'406.30
46	Transferertrag		-15'000.00	-16'406.30
99	Nicht aufgeteilte Posten	2'759'674.03	7'000'000.00	2'634'426.07
995	Neutrale Aufwendungen und Erträge	6'317'326.20	7'000'000.00	
9950	Neutrale Aufwendungen und Erträge	6'317'326.20	7'000'000.00	
39	Interne Verrechnungen	7'000'000.00	7'000'000.00	
43	Verschiedene Erträge	-682'673.80		
999	Abschluss	-3'557'652.17		2'634'426.07
9999	Abschluss	-3'557'652.17		2'634'426.07
90	Abschluss Erfolgsrechnung	-3'557'652.17		2'634'426.07
Gesamtergebnis			6'727'900.00	

3.4 Erfolgsrechnung pro Ressort



Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

0 Allgemeine Bemerkungen

Aufwand:

Über alle Ressorts entlasteten Vakanzen, tieferer Sach-/Betriebsaufwand und verschobene Projekte die Rechnung spürbar. Mehrbelastungen ergaben sich vor allem in gesetzlich gebundenen bzw. schwer beeinflussbaren Bereichen (u. a. Sonderschulung, Pflege-/Sozialleistungen, unentgeltliche Rechtspflege) sowie punktuell durch kantonal vorgegebene Projekte, Systemumstellungen und Sofortmassnahmen. Dem standen tieferer Spitex-/Sozialhilfebedarf gegenüber. Zudem wurden ausserplanmässige Abschreibungen auf Investitionsbeiträgen notwendig.

Ertrag:

Auf der Ertragsseite wirkten höhere Gebühren- und Entgelterträge in mehreren Ressorts (u. a. Feuerwehr, Bauwesen, Steuern, Verkehr, Bildung, Bezirksgericht) ergebnisverbessernd. Hinzu kamen kantonale Rückerstattungen (z. B. KiBon), Rückflüsse im Sozial-/Alimentenbereich sowie Miet-/Pachtzinse im Asylwesen. Mindereinnahmen aus Bundesbeiträgen oder zeitlichen Verschiebungen bei einzelnen Transfererträgen konnten durch Mehrerträge in anderen Bereichen weitgehend kompensiert werden. Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfung der Buchwerte des Finanzvermögens mussten Wertkorrekturen (Aufwertungen) vorgenommen werden, die nicht budgetiert waren.

1 Präsidiales und Zentrale Dienste

Allgemein

Das Ressort Präsidiales schloss die Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von rund -0.86 Millionen Franken ab (Rechnung: 5.68 Millionen Franken / Budget: 6.54 Millionen Franken).

Aufwand

Auf der Aufwandseite wirkten insbesondere nicht ausgeschöpfte Stellenetats, ein tiefer Löschwasserbedarf, verschobene Privatstras-

sen-Sanierungen sowie geringere Material- und Unterhaltsaufwände im Rettungsdienst entlastend. Demgegenüber führten verbindliche Kostenbeiträge (Projekt eGov des Kantons Schwyz), Mehrfälle in der Schlichtungsbehörde sowie anteilige Kosten des Zivilstandsamts zu Mehraufwendungen. Im öffentlichen Verkehr verursachte der stark erhöhte Bezug von SBB-Spartageskarten zusätzlichen Aufwand, wobei der Systemwechsel die Budgetierung erschwerte.

Ertrag

Auf der Ertragsseite belasteten tiefere Benutzungsgebühren im Rettungsdienst das Ergebnis. Positiv wirkten hingegen Mehreinnahmen der Feuerwehr infolge angepasster Tarife und eines Fahrzeugverkaufs sowie höhere Gebühreneinnahmen aus Einbürgerungen.

2 Finanzen und Steuern

Allgemein

Das Ressort Finanzen und Steuern schloss die Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von rund -1.11 Millionen Franken ab (Rechnung: 48.48 Millionen Franken / Budget: 47.37 Millionen Franken).

Aufwand

Auf der Aufwandseite lagen der Personalaufwand in der Finanz- und Steuerverwaltung sowie beim Betreibungsamt unter Budget, insbesondere aufgrund tieferer Teuerungszulagen. Demgegenüber entstanden Mehraufwendungen bei den Leistungen an Pensionierte, da die Ausrichtung und Rückstellungsbildung für kurzfristige Überbrückungsrenten im Budget zu tief veranschlagt waren. Zusätzliche Aufwände fielen im Steuerbereich im Zusammenhang mit der HRM2-konformen Bereinigung der neu dem Kanton zugeordneten Verlustscheine an, welche zu Abschreibungen und Erlassen führten.

Ertrag

Auf der Ertragsseite wirkten höhere Entgelte aus der Finanz- und Steuerverwaltung sowie dem Betreibungsamt entlastend, insbesondere aufgrund der Bereinigung der Verlustscheine und zusätzlicher

Einnahmen aus Betriebskosten. Die Steuererträge entwickelten sich insgesamt leicht besser als budgetiert, ergänzt durch höhere Einnahmen aus Verzugszinsen. Zusätzlich resultierte ein ausserordentlicher Mehrertrag aus zwei Erbschaften, während die Rückverteilung der CO₂-Abgabe erst im Jahr 2026 erfolgt und 2025 zu einem Minderertrag führte.

3 Umwelt und Raumordnung

Allgemein

Das Ressort Umwelt und Raumordnung schloss die Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von rund -0.49 Millionen Franken ab (Rechnung: 3.68 Millionen Franken / Budget: 4.17 Millionen Franken).

Aufwand

Auf der Aufwandseite resultierte ein Minderaufwand insbesondere aus nicht besetzten Stellen in der Bauverwaltung, verzögerten oder nicht ausgeschöpften Projekten im Umwelt- und Energiebereich sowie aus noch ausstehenden Abrechnungen im öffentlichen Verkehr. Demgegenüber führten eine überdurchschnittliche Anzahl und erhöhte Komplexität von Baugesuchen zu einem Mehraufwand für externe Baukontrollen, Bauberatungen und Rechtsabklärungen. Zusätzliche Kosten entstanden zudem durch den Beizug externer Fachberatung für die Energieplanung des Bezirks.

Ertrag

Auf der Ertragsseite konnten höhere Entgelte im Baubereich erzielt werden, welche aus der intensiveren Bearbeitung komplexer Baugesuche resultierten. Dem standen zeitliche Verschiebungen von Beiträgen und Transfererträgen gegenüber, insbesondere bei Umweltprojekten, deren Umsetzung erst in den Folgejahren erfolgt. Insgesamt wirkten die Erträge teilweise kompensierend zu den Mehraufwendungen im operativen Bereich.

4 Verkehr und Infrastruktur

Allgemein

Das Ressort Verkehr und Infrastruktur schloss die Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von rund -0.99 Millionen Franken ab (Rechnung: 11.46 Millionen Franken / Budget: 12.45 Millionen Franken).

Aufwand

Auf der Aufwandseite resultierte ein deutlicher Minderaufwand durch Vakanzen sowie nicht oder verzögert umgesetzte Projekte (u. a. Fernwärmeanschlüsse und Umgestaltungen bei Verwaltungsliegenschaften) und durch tieferen Verbrauch von Energie, Treibstoff und Material im Strassenunterhalt.

Punktuelle Mehraufwände entstanden durch externe Reinigungen und zusätzliche Unterhalts-/Sicherheitsmassnahmen in Schulliegenschaften, die Umsetzung des Parkplatzreglements (Parkuhren/Signalisation) sowie höhere ausserplanmässige Abschreibungen auf Investitionsbeiträge. Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfung der Buchwerte des Finanzvermögens mussten Wertkorrekturen vorgenommen werden, die nicht budgetiert waren. Diese negative Wertkorrektur (Abwertung) betraf das Grundstück Nr. 4112, Hausmatt 37, Immensee.

Ertrag

Auf der Ertragsseite wirkten höhere Entgelte und Rückerstattungen, Mehrerträge aus Parkgebühren/Vorteilsabgaben, Konzessionseinnahmen Elektrizität sowie zusätzliche Einnahmen aus Seebädern und der Abfallwirtschaft deutlich positiv. Die ARA-Gebühren blieben dagegen unter Budget.

Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfung der Buchwerte des Finanzvermögens mussten Wertkorrekturen vorgenommen werden, die nicht budgetiert waren. Die positive Wertkorrektur (Aufwertungen) betraf die beiden Grundstücken Nr. 3029, Chälmatte/Chasperspatte 6, und Nr. 2342 Fänn, beide in Küssnacht.

5 Soziale Wohlfahrt

Allgemein

Das Ressort Soziale Wohlfahrt schloss die Erfolgsrechnung mit einem Aufwandüberschuss von rund 0.10 Millionen Franken ab (Rechnung: 10.80 Millionen Franken / Budget: 10.69 Millionen Franken).

Aufwand

Gesetzlich gebundene Leistungen prägten den Aufwand. In der Pflegefinanzierung stiegen die Beiträge wegen mehr Beziehender, im Familien-/Jugendbereich fielen KiBon-Leistungen und Alimentenbevorschussung höher aus. Im Asyl/Unterkünfte-Bereich entstanden zusätzliche Betriebs-, Miet- und Unterhaltskosten (inkl. projektbedingte IT-/Sachaufwände). Gegenläufig entlasteten tiefere Spitex-Aufwendungen sowie merklich geringere wirtschaftliche Sozialhilfe; Vakanzen und nicht ausgeschöpfte Budgets wirkten zusätzlich entlastend.

Ertrag

Ertragsseitig wirkten höhere kantonale Rückerstattungen (KiBon) und Rückflüsse im Sozialversicherungsbereich sowie zusätzliche Miet-/Pachtzinse aus Asyl-Unterkünften positiv. Dem standen tiefere Bundesbeiträge im Asylbereich gegenüber. Insgesamt wurden diese mindernden Effekte durch Mehrerträge weitgehend ausgeglichen.

6 Bildung

Allgemein

Das Ressort Bildung schloss die Erfolgsrechnung mit einem Aufwandüberschuss von rund 0.30 Millionen Franken ab (Rechnung: 19.74 Millionen Franken / Budget: 19.44 Millionen Franken).

Aufwand

Auf der Aufwandseite liegt das Ressort Bildung im Jahr 2025 über Budget. Hauptursachen sind nicht oder nur beschränkt beeinflussbare Mehraufwände, insbesondere im Transferaufwand der Sonderschulung sowie bei den Spitalschulungen, welche aufgrund steigender Fallzahlen und schwankender Inanspruchnahme höher ausfielen als budgetiert. Zusätzlich führten selektive Personalmehrkosten, unter anderem durch krankheitsbedingte Stellvertretungen, eine zusätzliche Klasse in der Primarschule sowie kantonal vorgegebene Lohnanpassungen in der Musikschule, zu Mehrbelastungen. Demgegenüber wirkten Minderaufwände im Sach- und übrigen Betriebsaufwand (budgetbewusste Beschaffungen, Rochaden statt Neuanschaffungen, günstigere Hardware, weniger durchgeführte Exkursionen) deutlich entlastend.

Ertrag

Auf der Ertragsseite konnten Mehrerträge erzielt werden, welche den Mehraufwand teilweise kompensierten. Insbesondere führten höhere Schul- und Kursfelder, vor allem in der Musikschule, der Oberstufe sowie im übrigen Bildungswesen zu zusätzlichen Einnahmen. Auch bei der Tagesbetreuung resultierten höhere kantonale Beiträge, da diese prozessual an die ausgerichteten Leistungen gekoppelt sind. Einzelne Mindererträge, wie der noch ausstehende Kantonsbeitrag für Deutschkurse für Erwachsene, konnten das insgesamt positive Bild auf der Ertragsseite jedoch nur geringfügig trüben.

7 Bezirksgericht

Allgemein

Das Ressort Bezirksgericht schloss die Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von rund -0.13 Millionen Franken ab (Rechnung: 0.66 Millionen Franken / Budget: 0.78 Millionen Franken).

Aufwand

Beim Personalaufwand resultierte ein Minderaufwand, da eine Stelle über längere Zeit unbesetzt blieb. Im Sach- und übrigen Betriebsaufwand zeigte sich hingegen ein Mehraufwand, hauptsächlich aufgrund tatsächlicher Forderungsverluste. Dabei handelt es sich insbesondere um nichteinbringliche Gerichtskosten, Aufwände aus gewährter unentgeltlicher Rechtspflege sowie Honorare für unentgeltliche Rechtsbeistände.

Ertrag

Auf der Ertragsseite konnten Mehrerträge bei den Gebühren für Amtshandlungen erzielt werden.

4 Investitionsrechnung

4.1 Investitionsrechnung nach Arten

Nach Arten		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
5	Investitionsausgaben			
50	Sachanlagen	14'049'835.60	15'975'700.00	7'166'047.73
52	Immaterielle Anlagen	295'215.80	443'000.00	386'062.70
56	Eigene Investitionsbeiträge	743'639.00	595'000.00	990'584.90
	Total Investitionsausgaben	15'088'690.40	17'013'700.00	8'542'695.33
6	Investitionseinnahmen			
60	Übertrag von Sachanlagen in das Finanzvermögen			-1.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	-1'376'759.95	-800'000.00	-4'069'093.83
	Total Investitionseinnahmen	-1'376'759.95	-800'000.00	-4'069'094.83
	Nettoinvestition	13'711'930.45	16'213'700.00	4'473'600.50

+ Aufwand, Defizit, Verschlechterung / - Ertrag, Überschuss, Verbesserung

4.2 Investitionsrechnung nach Funktionen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	474'354.10	646'000.00	143'167.78
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	70'198.25	455'500.00	120'010.35
2	BILDUNG	11'299'648.45	9'941'600.00	2'154'888.06
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	114'323.37	390'000.00	888'488.49
4	GESUNDHEIT	402'314.39	510'000.00	119'368.25
5	SOZIALE SICHERHEIT	187'810.17	877'600.00	180'145.53
6	VERKEHR	1'158'608.51	1'155'000.00	1'675'538.65
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	4'673.21	2'140'000.00	-808'006.61
9	FINANZEN UND STEUERN		98'000.00	
	Nettoinvestition	13'711'930.45	16'213'700.00	4'473'600.50

+ Aufwand, Defizit, Verschlechterung / - Ertrag, Überschuss, Verbesserung

4.3 Investitionsrechnung nach Funktionen und Arten

Nach Funktion und Arten (ordentlich)		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	474'354.10	646'000.00	143'167.78
02	Allgemeine Dienste	474'354.10	646'000.00	143'167.78
022	Allgemeine Dienste, übriges			93'294.78
0220	Allgemeine Dienste, übriges			93'294.78
50	Sachanlagen			93'294.78
029	Verwaltungsliegenschaften, n.a.g.	474'354.10	646'000.00	49'873.00
0290	Verwaltungsliegenschaften, n.a.g.	474'354.10	646'000.00	49'873.00
50	Sachanlagen	474'354.10	646'000.00	49'874.00
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen			-1.00
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	70'198.25	455'500.00	120'010.35
15	Feuerwehr	70'198.25	455'500.00	120'010.35
150	Feuerwehr	70'198.25	455'500.00	120'010.35
1500	Feuerwehr	70'198.25	455'500.00	120'010.35
50	Sachanlagen	79'378.25	455'500.00	143'410.35
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	-9'180.00		-23'400.00
16	Verteidigung			
162	Zivile Verteidigung			
1620	Zivile Verteidigung			
50	Sachanlagen	14'659.05		59'551.89
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	-14'659.05		-59'551.89
2	BILDUNG	11'299'648.45	9'941'600.00	2'154'888.06
21	Obligatorische Schule	11'299'648.45	9'941'600.00	2'154'888.06
211	Kindergarten	103'314.42	115'600.00	29'809.85
2110	Kindergarten	103'314.42	115'600.00	29'809.85
50	Sachanlagen	103'314.42	115'600.00	29'809.85
212	Primarschule	773'939.34	966'000.00	370'180.45
2120	Primarschule	773'939.34	966'000.00	370'180.45
50	Sachanlagen	530'876.74	602'000.00	106'622.75
52	Immaterielle Anlagen	243'062.60	364'000.00	263'557.70
213	Oberstufe / Sekundarstufe I	110'381.45	139'000.00	287'557.70
2130	Oberstufe / Sekundarstufe I	110'381.45	139'000.00	287'557.70
50	Sachanlagen	58'228.25	60'000.00	165'052.70
52	Immaterielle Anlagen	52'153.20	79'000.00	122'505.00
214	Musikschulen			69'417.00
2140	Musikschulen			69'417.00
50	Sachanlagen			69'417.00
217	Schulliegenschaften	10'312'013.24	8'721'000.00	1'299'303.01
2170	Schulliegenschaften	10'312'013.24	8'721'000.00	1'299'303.01
50	Sachanlagen	10'312'013.24	8'721'000.00	1'299'303.01
219	Obligatorische Schule, n.a.g.			98'620.05
2191	Obligatorische, Schule, n.a.g.			98'620.05
50	Sachanlagen			98'620.05
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	114'323.37	390'000.00	888'488.49
34	Sport und Freizeit	114'323.37	390'000.00	888'488.49

Rechnung

Nach Funktion und Arten (ordentlich)		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
341	Sport			600'744.24
3410	Sport			600'744.24
50	Sachanlagen			450'744.24
56	Eigene Investitionsbeiträge			150'000.00
342	Freizeit	114'323.37	390'000.00	287'744.25
3420	Freizeit	114'323.37	390'000.00	287'744.25
50	Sachanlagen	114'323.37	390'000.00	287'744.25
4	GESUNDHEIT	402'314.39	510'000.00	119'368.25
41	Kranken- und Pflegeheime	232'673.39	270'000.00	4'568.25
412	Kranken-, Alters- und Pflegeheime	232'673.39	270'000.00	4'568.25
4121	Alters- und Pflegeheim Sunnehof	232'673.39	270'000.00	4'568.25
50	Sachanlagen	232'673.39	270'000.00	4'568.25
42	Ambulante Krankenpflege	169'641.00	240'000.00	114'800.00
422	Rettungsdienste	169'641.00	240'000.00	114'800.00
4220	Rettungsdienste	169'641.00	240'000.00	114'800.00
50	Sachanlagen	229'641.00	240'000.00	114'800.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	-60'000.00		
5	SOZIALE SICHERHEIT	187'810.17	877'600.00	180'145.53
57	Sozialhilfe und Asylwesen	187'810.17	877'600.00	180'145.53
573	Asylwesen	187'810.17	877'600.00	180'145.53
5730	Asylwesen	187'810.17	877'600.00	180'145.53
50	Sachanlagen	187'810.17	877'600.00	180'145.53
6	VERKEHR	1'158'608.51	1'155'000.00	1'675'538.65
61	Strassenverkehr	1'158'608.51	1'155'000.00	1'654'958.25
615	Gemeindestrassen	709'969.51	955'000.00	1'500'673.35
6150	Gemeindestrassen	709'969.51	955'000.00	1'211'665.54
50	Sachanlagen	830'689.51	955'000.00	1'211'665.54
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	-120'720.00		
6152	Parkplätze MWST-pflichtig			289'007.81
50	Sachanlagen			289'007.81
619	Strassen, n.a.g.	448'639.00	200'000.00	154'284.90
6190	Strassen, n.a.g.	448'639.00	200'000.00	154'284.90
56	Eigene Investitionsbeiträge	448'639.00	200'000.00	545'584.90
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung			-391'300.00
62	Öffentlicher Verkehr			20'580.40
621	Öffentliche Verkehrsinfrastruktur			20'580.40
6210	Öffentliche Verkehrsinfrastruktur			20'580.40
50	Sachanlagen			20'580.40
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	4'673.21	2'140'000.00	-808'006.61
72	Abwasserbeseitigung	-144'414.79	1'575'000.00	-1'185'409.68
720	Abwasserbeseitigung	-144'414.79	1'575'000.00	-1'185'409.68
7200	Abwasserbeseitigung (allgemein)	-144'414.79	1'575'000.00	-1'185'409.68
50	Sachanlagen	393'810.71	1'980'000.00	402'705.26
56	Eigene Investitionsbeiträge	295'000.00	395'000.00	295'000.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	-833'225.50	-800'000.00	-1'883'114.94
74	Verbauungen	123'016.95	165'000.00	304'004.60

Nach Funktion und Arten (ordentlich)		Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
741	Gewässerverbauungen	123'016.95	165'000.00	304'004.60
7410	Gewässerverbauungen	123'016.95	165'000.00	304'004.60
50	Sachanlagen	461'992.35	165'000.00	2'015'731.60
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	-338'975.40		-1'711'727.00
76	Bekämpfung von Umweltverschmutzung	26'071.05	400'000.00	73'398.47
769	Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung	26'071.05	400'000.00	73'398.47
7690	Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung	26'071.05	400'000.00	73'398.47
50	Sachanlagen	26'071.05	400'000.00	73'398.47
9	FINANZEN UND STEUERN		98'000.00	
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung		98'000.00	
963	Liegenschaften des Finanzvermögens		98'000.00	
9631	Gutsbetrieb Sunnehof FV		98'000.00	
50	Sachanlagen		98'000.00	
Nettoinvestition		13'711'930.45	16'213'700.00	4'473'600.50

5 Bilanz

Aktiven		31.12.2025	31.12.2024
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	3'033'001.31	4'709'420.81
101	Forderungen	17'883'652.08	21'746'921.83
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	670'007.19	1'090'394.46
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	14'223.00	12'538.00
108	Sach- und immaterielle Anlagen FV	62'862'013.25	64'892'047.15
	Total Finanzvermögen	84'462'896.83	92'451'322.25
140	Sachanlagen VV	78'551'732.40	70'472'463.97
144	Darlehen	1'000'000.00	1'000'000.00
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	271'050.00	271'050.00
146	Investitionsbeiträge	30'667'424.63	33'789'323.87
	Total Verwaltungsvermögen	110'490'207.03	105'532'837.84
	Total Aktiven	194'953'103.86	197'984'160.09
Passiven			
200	Laufende Verbindlichkeiten	-13'968'052.34	-17'412'077.96
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-13'000'000.00	-8'000'000.00
204	Passive Rechnungsabgrenzung	-800'709.25	-771'125.80
205	Kurzfristige Rückstellungen	-487'484.89	-542'090.90
	Kurzfristiges Fremdkapital	-28'256'246.48	-26'725'294.66
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-44'525'063.85	-52'380'649.06
208	Langfristige Rückstellungen	-90'988.80	-73'138.80
209	Verbindlichkeiten gegenüber Spezialfinanzierungen und Fonds im Fremdkapital	-1'437'884.36	-1'499'957.76
	Langfristiges Fremdkapital	-46'053'937.01	-53'953'745.62
	Total Fremdkapital	-74'310'183.49	-80'679'040.28
290	Spezialfinanzierungen im EK	-2'277'399.29	5'297'425.44
291	Fonds	-103'657.08	-783'029.08
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	-118'261'864.00	-121'819'516.17
	Ertrags (-) / Aufwandüberschuss (+)	3'557'652.17	
	Total Eigenkapital	-120'642'920.37	-117'305'119.81
	Total Passiven	-194'953'103.86	-197'984'160.09

6 Geldflussrechnung

Geldflussrechnung (Fonds Geld)	Rechnung 2025
(+) Ertragsüberschuss, (-) Aufwandüberschuss (Jahresergebnis)	-3'557'652.17
(+) Einlagen / (-) Entnahmen Fonds und Spezialfinanzierungen EK	7'574'824.73
(+) Einlagen / (-) Entnahmen Fonds und Spezialfinanzierungen FK	0.00
(+) Abschreibungen Verwaltungsvermögen	8'898'976.05
(+) Wertberichtigungen VV	0.00
= (+) Selbstfinanzierungsüberschuss / (-) -fehlbetrag	12'916'148.61
(+) Verluste / (-) Gewinne auf Finanzvermögen (realisiert)	0.00
(+) Wertberichtigungen / (-) Wertaufholungen Finanzvermögen (nicht realisiert)	-951'000.00
(+) Abnahme / (-) Zunahme Forderungen	3'863'269.75
(+) Abnahme / (-) Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	420'387.27
(+) Abnahme / (-) Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	-1'685.00
(-) Aktivierung Eigenleistungen, Bestandesveränderungen	0.00
(+) Zunahme / (-) Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	-3'444'025.62
(+) Zunahme / (-) Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	29'583.45
(+) Bildung / (-) Auflösung kurzfristige Rückstellungen	-54'606.01
(+) Bildung / (-) Auflösung langfristige Rückstellungen	17'850.00
(+) Zunahme / (-) Abnahme Verbindlichkeiten / Forderungen ggü. Fonds und Spezialfinanzierungen FK	-741'445.40
= Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	12'054'477.05
(-) Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-15'088'690.40
(+) Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	1'376'759.95
(+) Abnahme / (-) Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen IR	
(+) Zunahme / (-) Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen IR	
(+) Aktivierung Eigenleistungen	
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-13'711'930.45
(+) Abnahme / (-) Zunahme Finanzanlagen	
(+) Abnahme / (-) Zunahme Sachanlagen FV	2'030'033.90
(-) Wertberichtigungen / (+) Wertaufholungen Finanzvermögen (nicht realisiert)	951'000.00
(-) Verluste / (+) Gewinne auf Finanzvermögen (realisiert)	
Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	2'981'033.90
= Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-10'730'896.55
(+) Zunahme / (-) Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5'000'000.00
(+) Zunahme / (-) Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-8'000'000.00
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3'000'000.00
= Veränderung Flüssige Mittel (= Fonds Geld)	-1'676'419.50
Kontrollrechnung	
Stand flüssige Mittel per 31.12.	3'033'001.31
Stand flüssige Mittel per 1.1.	4'709'420.81
= Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel	-1'676'419.50

7 Anhang zur Jahresrechnung

7.1 Angaben zum angewandten Regelwerk und zu den Bilanzierungsgrundsätzen

7.1.1 Angewandtes Regelwerk und Abweichungen

Die Jahresrechnung wurde auf Grundlage des Finanzhaushaltsgesetzes der Bezirke und Gemeinden vom 30. Mai 2018 (SRSZ 153.100, FHG-BG) und der dazugehörigen Finanzhaushaltsverordnung vom 25. Juni 2019 (SRSZ 153.111, FHV-BG) erstellt. Die rechtlichen Grundlagen stützen sich grundsätzlich auf das im Januar 2008 durch die Konferenz der Kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK) verabschiedete Handbuch HRM2. § 26 FHG-BG und § 22 FHV-BG verweisen explizit auf HRM2 als anzuwendende Rechnungslegungsnorm. Das Handbuch enthält 20 Fachempfehlungen zur öffentlichen Rechnungslegung sowie einen Kontenrahmen. Die Rechnungslegung soll ein Bild des Finanzhaushalts geben, welches der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entspricht. In Anhang 3 der FHV hat der Regierungsrat die gültigen Fachempfehlungen und allfällige Abweichungen davon festgelegt. Abweichung zu den Fachempfehlungen ergeben sich folgende:

- Spezialfonds und Vorfinanzierungen: Spezialfonds werden nur in der Bilanz ausgewiesen. Ausgaben und Einnahmen (Fondsrechnung) erfolgen ausserhalb der Erfolgsrechnung und der Investitionsrechnung. Die Bildung von Reserven für noch nicht beschlossene Vorhaben (Vorfinanzierungen) ist nicht zulässig.
- Pensionskasse: Für künftige Arbeitgeber-Sanierungsbeiträge an die Pensionskasse des Kantons Schwyz im Fall einer Unterdeckung gemäss § 11 des Gesetzes über die Pensionskasse des Kantons Schwyz (SRSZ 145.210, PKG) vom 21. Mai 2014 oder andere Vorsorgeeinrichtungen werden weder Rückstellungen gebildet noch passive Rechnungsabgrenzungen verbucht. Die Arbeitgeber-Sanierungsbeiträge werden wie die ordentlichen Beiträge im Jahr der Fälligkeit verbucht sowie im Voranschlag und Finanzplan berücksichtigt. Im Anhang der Jahresrechnung wird jeweils der Deckungsgrad per 31. Dezember ausgewiesen.
- Vorgehen beim Übergang zu HRM2: Die Reserven aus Neubewertung des Finanzvermögens und aus Aufwertung des Verwaltungsvermögens sind nach einem Jahr aufzulösen. Bei Reserven aus Neubewertung von Grundstücken kann auf die Auflösung verzichtet werden.
- Finanzinstrumente: Anlagen von Finanzvermögen in Obligationen in Fremdwährungen, ausländische Ak-

tien und alternative Anlagen wie Hedge Funds, Derivate oder andere Anlagen mit stark spekulativem Charakter sind nicht zulässig.

7.1.2 Allgemeine Bilanzierungsgrundsätze

Vermögenswerte werden in den Aktiven der Bilanz geführt, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist. Zudem muss sich ihr Wert verlässlich ermitteln lassen (§ 34 Abs. 1 FHG-BG).

Verpflichtungen werden in den Passiven der Bilanz geführt, wenn ihr Ursprung auf einem Ereignis in der Vergangenheit liegt, zu deren Erfüllung mit einem Mittelabfluss gerechnet werden muss und deren Betrag zuverlässig ermittelt werden kann (§ 34 Abs. 2 FHG-BG). Wenn der Zeitpunkt der Erfüllung oder die Höhe des künftigen Mittelabflusses mit Unsicherheiten behaftet ist, wird eine Verpflichtung in der Form einer Rückstellung gebildet (§ 34 Abs. 3 FHG-BG).

Die Anlagen des Finanzvermögens werden zu Verkehrswerten bewertet (§ 35 Abs. 1 FHG-BG). Die Buchwerte des Finanzvermögens werden jährlich überprüft und gegebenenfalls neu bewertet. Sachanlagen im Finanzvermögen werden alle fünf Jahre überprüft und bei Bedarf neu bewertet (§ 26 Abs. 3 FHV-BG).

Die Bewertung des Verwaltungsvermögens erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Abschreibungen (§ 35 Abs. 2 FHG-BG). Die Entwertung durch die ordentliche Nutzung wird durch planmässige lineare Abschreibungen über die angenommene Nutzungsdauer berücksichtigt. Das Verwaltungsvermögen wird gemäss Anhang II der FHV-BG abgeschrieben. Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert (§ 35 Abs. 3 FHG-BG).

7.1.3 Spezifische Bilanzierungsgrundsätze

Flüssige Mittel (100)

Die Bewertung der vorhandenen flüssigen Mittel erfolgt wie bisher zum Nominalwert.

Forderungen (101)

Die Erträge werden nach dem Soll-Prinzip bei Rechnungsstellung verbucht. Wesentliche Forderungen, deren Einzug gefährdet ist, sind entsprechend zu berichtigen (Einzelwertberichtigung). Sämtliche übrigen Guthaben sind jährlich im Umfang eines Abzuges von 5% zu berichtigen. (§ 26 Abs. 3 FHV-BG).

Kurzfristige Finanzanlagen (102)

Kurzfristige Finanzanlagen werden zum Verkehrswert bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzungen (104)

Die Höhe der Aktivierung ergibt sich aus dem Abgrenzungstatbestand (Nominalwerte).

Vorräte und angefangene Arbeiten (106)

Die Bewertung der Vorräte und angefangenen Arbeiten erfolgt zum Anschaffungswert bzw. zu Herstellungskosten oder zum Marktwert, wenn dieser darunterliegt.

Langfristige Finanzanlagen (107)

Die Bewertung von Wertschriften mit Kurswert erfolgt zum Kurswert. Unabhängig davon, ob die Wertschriften in einem aktiven Markt gehandelt werden oder nicht. Die Bewertung der Wertschriften ohne Kurswert erfolgt zum Anschaffungswert. Die Werthaltigkeit der Wertschriften ohne Kurswert wird jährlich überprüft. Die Bewertung von Darlehen im Finanzvermögen erfolgt zu Nominalwerten. Ist eine dauerhafte Wertminderung absehbar, wird deren bilanzierter Wert berichtigt. Die Werthaltigkeit der Darlehen im Finanzvermögen wird jährlich überprüft.

Sachanlagen im Finanzvermögen (108)

Die Bewertung der Sachanlagen im Finanzvermögen erfolgt bei Erstzugang zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertungen erfolgen zum Verkehrswert am Bilanzierungstichtag. Die Buchwerte werden alle fünf Jahre überprüft und bei Bedarf neu bewertet.

Sachanlagen Verwaltungsvermögen (140)

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Die Bewertung der Anlagen im Verwaltungsvermögen erfolgt beim Erstzugang zum Anschaffungswert. Die Aktivierungsgrenze beträgt 75'000 Franken. Anschaffungen unter diesem Betrag werden im Anschaffungsjahr der Erfolgsrechnung belastet; es erfolgt keine Aktivierung in der Bilanz und es werden keine Abschreibungen in den Folgejahren vorgenommen. Die Anlagen im Verwaltungsvermögen werden jährlich zu folgenden Sätzen linear über die Nutzungsdauer abgeschrieben (§ 27 Abs. 2 bzw. Anhang II FHV-BG):

Anlage-kategorie	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungs-satz (in %)
1 Grundstücke	-	-
2a Gebäude/ Hochbauten	25	4.00
2b Alters- und Pflegeheime	33	3.03
3a Strassen	25	4.00
3b Brücken	25	4.00
4 Wald	-	-
5a Kanalbauten	40	2.50
5b Gewässerverbauungen	40	2.50
6 Orts-/Regionalplanungen	-	-
7a Mobilien	5	20.00
7b Maschinen	5	20.00
7c Fahrzeuge, Rettungsfahrzeuge Bezirke	5	20.00
8 Spezialfahrzeuge	15	6.67
9 Informatik, Hardware	5	20.00
10a immaterielle Anlagen	5	20.00
10b Informatik, Software	5	20.00
11a Investitionsbeiträge für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe nach Nutzungsdauer des finanzierten Objekts		
11b Investitionsbeiträge an Private	5	20.00
12 Anlagen im Bau	-	-
13 Darlehen und		
14 Beteiligungen im Verwaltungsvermögen	-	-
15 Abwasseranlagen	25	4.00
16 Abfallanlagen	25	4.00

Grundstücke für Hochbauten und Waldungen werden nicht mehr abgeschrieben. Da die Grundstücke neu nicht mehr abgeschrieben werden, werden diese von den Hochbauten getrennt und separat bilanziert.

Darlehen im Verwaltungsvermögen (144)

Die Bewertung der Darlehen erfolgt zum Nominalwert. Darlehen im Verwaltungsvermögen werden nicht wertberichtigt, solange keine Wertminderung eintritt.

Beteiligungen im Verwaltungsvermögen (145)

Die Bewertung der Beteiligungen im Verwaltungsvermögen erfolgt zum Anschaffungswert. Dieser stimmt in der Regel mit dem Nominalwert überein. Es werden keine Wertberichtigungen vorgenommen, solange keine Wertminderungen eintreten.

Laufende Verpflichtungen (200)

Die Laufenden Verpflichtungen werden zum Nominalwert bewertet.

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (201)

Kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (Laufzeiten bzw. Restlaufzeiten unterjährig) werden zum Nominalwert bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungen (204)

Die Höhe der Passivierung ergibt sich aus dem Abgrenzungstatbestand (Nominalwerte).

Kurzfristige (205) und Langfristige Rückstellungen (208)

Gemäss Fachempfehlungen zu HRM2 ist eine Rückstellung zu bilden, wenn:

- es sich um eine gegenwärtige Verpflichtung handelt, deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt,
- der Mittelabfluss zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich ist (Eintretenswahrscheinlichkeit über 50 Prozent),
- die Höhe der Verpflichtung zuverlässig geschätzt werden kann und
- der Betrag wesentlich ist.

Kurzfristig ist eine Rückstellung dann, wenn der Mittelabfluss innerhalb eines Jahres nach Bilanzstichtag erwartet wird. In Anwendung dieser Kriterien sind die latenten Verpflichtungen gegenüber den Angestellten aus Ferien, Überzeiten und Dienstaltesgeschenken und Überbrückungsrenten betragsmässig zu berechnen und entsprechende kurzfristige und langfristige Rückstellungen zu bilden.

Gemäss Anhang 3 FHV werden für künftige Arbeitgeber-Sanierungsbeiträge im Fall einer Unterdeckung an die Pensionskasse des Kantons Schwyz gemäss § 11 des Gesetzes über die Pensionskasse des Kantons Schwyz vom 21. Mai 2014 (SRSZ 145.201, PKG) weder Rückstellungen gebildet noch passive Rechnungsabgrenzungen verbucht. Die Arbeitgeber-Sanierungsbeiträge werden wie die ordentlichen Beiträge im Jahr der Fälligkeit verbucht sowie im Voranschlag und Finanzplan berücksichtigt. Im Anhang der Jahresrechnung wird jeweils der Deckungsgrad per 31. Dezember ausgewiesen.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten (206)

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Verbindlichkeiten Spezialfinanzierungen und Fonds im Fremdkapital (209) und Verpflichtungen beziehungsweise Vorschüsse Spezialfinanzierungen im Eigenkapital (290)

Die Zuteilung der Spezialfinanzierungen und Fonds zum Fremdkapital oder Eigenkapital erfolgt aufgrund der Verfügungsfreiheit der kommunalen Behörden. Solange die kommunalen Organe die Gesetzesbestimmungen und Reglemente selber ändern können, gelten die Spezialfinanzierungen als Eigenkapital ansonsten als Fremdkapital (§ 37 Abs. 4 FHG-BG).

7.2 Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01			Spezialfinanzierungen, Fonds, Legate, Stiftungen			Jahresergebnis		Stand 31.12.
	Einlagen	Entnahmen	Aufwandüberschuss	Ertragsüberschuss	Aufwandüberschuss				
2900	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	5'297'425.44	8'474'015.83	899'191.10					-2'277'399.29
	Parkplatzabgeltung	-593'146.71	25'788.62						-6'18'935.33
	Spielplatzabgeltung	-50'786.95							-50'786.95
	Feuerwehr	2'898'417.64	7'000'000.00	403'547.73					-3'698'034.63
	Abwasserbeseitigung ER	1'863'519.28		161'278.89					2'024'798.17
	Abfallbeseitigung ER	-1'079'056.80	138'750.93						-1'217'807.73
	Alterswohnheim Sunnehof	3'883'162.55	1'033'880.61						2'849'281.94
	Alterswohnheim Sunnehof, Immobilien	-1'378'596.11	275'595.67						-1'654'191.78
	Landwirtschaft Sunnehof, Immensee	-246'087.46		334'364.48					88'277.02
2911	Legate und Stiftungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit im Eigenkapital	-783'029.08	7'531.85	686'903.85					-103'657.08
	Fonds Reto Hoegger	-25'865.40							-25'865.40
	Legate und Spenden AWH Sunnehof	-70'809.83	7'531.85						-78'341.68
	Legat R. Schmid	-202'488.90		202'488.90					0.00
	Legat G. Nöthiger	-483'864.95		483'864.95					0.00
	Erbschaft E. F. Fischer	0.00		550.00					550.00
2990	Jahresergebnis						3'557'652.17		3'557'652.17
2950	Aufwertungsreserve								
2960	Neubewertungsreserve Finanzvermögen								
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-121'819'516.17							-121'819'516.17
	Total	-117'305'119.81	-8'481'547.68	1'586'094.95	0.00	3'557'652.17			-120'642'920.37

7.3 Spezialfinanzierungen und Fonds im Eigenkapital

(Kontogruppe 2900)

Aufgrund der Verfügungsfreiheit und der dazugehörigen Verantwortlichkeiten der kommunalen Behörden werden die wichtigsten Spezialfinanzierungen des Bezirks Küssnacht im Eigenkapital geführt. Solange die kommunalen Organe die Gesetzesbestimmungen und Reglemente selbst ändern können, gelten die Spezialfinanzierungen als Eigenkapital oder dementsprechend als Minusposition im Eigenkapital.

Bei Spezialfinanzierungen und Fonds handelt es sich um Gefässe zur Finanzierung spezifischer Aufgaben mit zweckgebundenen Mitteln. Eine Spezialfinanzierung ist die vollständige oder teilweise Zweckbindung von Einnahmen für bestimmte Aufgaben.

Der Bezirk Küssnacht führt drei Spezialfinanzierungen, die als Minuspositionen im Eigenkapital aufgeführt werden:

2900.00 Spezialfinanzierung Feuerwehr

Die Spezialfinanzierung Feuerwehr inkl. Löschwasser wurde mit einem ausserordentlichen Aufwand saniert und weist per 31. Dezember 2025 einen Saldo von Fr. -3'698'034.63 aus. Der seit mehreren Jahren bestehende Fehlbetrag im Feuerschutzwesen des Bezirks wird gestützt, auf die Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024, im Jahr 2025 mit einem Betrag von 7 Millionen Franken aus dem Eigenkapital ausgeglichen.

2900.20 Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung

Die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung schliesst das Rechnungsjahr 2025 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 161'278.89 ab. Per 31. Dezember 2025 resultiert daraus ein Minussaldo von Fr. 2'024'798.17.

2900.50 Spezialfinanzierung Alterswohnheim Sunnehof

Die Spezialfinanzierung Alterswohnheim Sunnehof weist im Jahr 2025 einen Ertragsüberschuss von Fr. 1'033'880.61 aus. Trotz dieses positiven Ergebnisses beträgt der Minussaldo per 31. Dezember 2025 Fr. 2'849'281.94. Weiterführende Informationen sind dem Jahresbericht des Ressorts Soziales und Gesellschaft zu entnehmen.

Bei Spezialfinanzierungen wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass diese aus den entsprechenden Entgelten finanziert werden und somit ohne Beiträge aus dem allgemeinen Haushalt auskommen. Für Spezialfinanzierungen ohne Aussicht auf längerfristige Aussichten eines möglichen Ausgleichs des Minussaldo sieht die Gesetzgebung folgendes Vorgehen vor. Im kantonalen Finanzhaushaltsgesetz für die Bezirke und Gemeinden (FHG-BG) wird erwähnt, dass das Gesamtergebnis mittelfristig auszugleichen ist. Die Finanz-

haushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden (FHV-BG) definiert die Mittelfristigkeit und ergänzt, dass eine Spezialfinanzierung auf den Lebenszyklus einer Anlage auszurichten ist. Sofern auch über den verlängerten Zeitraum eine Spezialfinanzierung nicht ausgeglichen werden kann, trotz Prüfung u/o Umsetzung von anderen Sanierungsmassnahmen, sind Beiträge gestützt auf § 39 Abs. 2 FHG-BG aus dem allgemeinen Haushalt möglich.

Im Sinne der Verursacherfinanzierung ist jedoch von ständigen Zuschüssen in die Spezialfinanzierung abzusehen. Sollte dieser Betrag aus Steuermitteln finanziert werden, ist dafür eine Ausgabenbewilligung, das heisst eine Vorlage an Bezirksgemeinde und eine Urnenabstimmung, notwendig.

7.4 Spezialfinanzierungen und Fonds im Fremdkapital

Veränderungen	Stand 01.01.	Einlagen	Entnahmen	Stand 31.12.
209 Verbindlichkeiten gegenüber Spezialfinanzierung und Fonds im FK				
Schutzraumabgeltungen / Ersatzabgabe	1'325'041.86		14'659.05	1'310'382.81
Fonds Groberschliessung Hof-/Zwimattstr.	61'620.25		10.00	61'610.25
Fonds Bandenwerbung Luterbach	113'295.65	7'787.65	55'192.00	65'891.30
Total	1'499'957.76	7'787.65	69'861.05	1'437'884.36

7.5 Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen		01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Auflösung (-)	31.12.2025	Begründung
2050	Mehrleistungen des Personals	396'479.30		83'811.41	312'667.89	A
2051	Überbrückungsrenten	35'611.60	89'817.00	35'611.60	89'817.00	B
2051	ausstehender Rechtsfall	0.00	85'000.00		85'000.00	C
2055	Restfinanzierung, Spitex Küssnacht	110'000.00		110'000.00	0.00	D
Total kurzfristige Rückstellungen		542'090.90	174'817.00	229'423.01	487'484.89	

Begründungen der kurzfristigen Rückstellungen

- A Veränderung Gleitzeit-/Ferien-/Überstunden-Saldo
 B Bildung / Verwendung für spätere Fälligkeiten von Überbrückungsrenten
 C Bildung für allfällige Kosten in einem Rechtsfall
 D Auflösung Restfinanzierung (Nachkalkulation) Spitex Küssnacht

Langfristige Rückstellungen		Stand 01.01.2025	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Auflösung (-)	Stand 31.12.2025	Begründung
2081	Überbrückungsrenten	73'138.80	17'850.00		90'988.80	A
Total langfristige Rückstellungen		73'138.80	17'850.00	0.00	90'988.80	

Begründungen der langfristigen Rückstellungen

- A Bildung / Auflösung für spätere Fälligkeiten von Überbrückungsrenten

7.6 Beteiligungsspiegel

Beteiligungen und Grundkapital							01.01.2025	Zugang (+) Abgang (-)	31.12.2025
1454	Beteiligungen an öffentlichen Unternehmungen								
	ebs Erdgas + Biogas AG, Schwyz	Aktiengesellschaft	17'000.00	0.15%	85 Namenaktien		10'200.00		10'200.00
1455	Beteiligungen an privaten Unternehmen								
	Luftseilbahn Küssnacht-Seebodenalp AG, Küssnacht	Aktiengesellschaft	251'000.00	11.00%	502 Namenaktien		251'000.00		251'000.00
	Schiffahrtsgesellschaft für den Zugersee AG, Zug	Aktiengesellschaft	9'500.00	0.66%	95 Namenaktien		6'650.00		6'650.00
	SGV Holding AG, Luzern	Aktiengesellschaft	3'200.00	0.049%	80 Namenaktien		3'200.00		3'200.00
	Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen		280'700.00				271'050.00		271'050.00

7.7 Gewährleistungsspiegel/Eventualverpflichtungen

Rechnung

Name Sitz	Art der Verpflichtung	Datum	Verfallzeit	Verpflichtung	Begründung	01.01.	Zugang (+) Abgang (-)	31.12.
Reto Hoegger Fonds	Legat	30.08.2000			Fonds (Zweckgebunden) für Reisekosten alle 2 Jahre der Schüler von Zduny, Polen, nach Küsmacht	25'865.40		25'865.40
Alterswohnheim Sunnehof, Immensee	Legat und Spenden					70'809.83	7'531.85	78'341.68
Alterswohnheim Sunnehof, Immensee	Vorschuss	2016	2049	3'883'162.55	Spezialfinanzierung Kto. 2900.50	3'883'162.55	-1'033'880.61	2'849'281.94
Sharp Electronics (Schweiz) AG	Leasing	01.03.2023	29.02.2028		Kopiergeräte, monatliche Leasingrate: 5'177.05	196'727.90	-62'124.60	134'603.30
Total Eventualverpflichtungen						4'176'565.68	-1'088'473.36	3'088'092.32

Weitere Eventualverbindlichkeiten

Wie im Kapital Eigenkapitalnachweis dargestellt, befinden sich zwei Spezialfinanzierungen des Eigenkapitals im Minus. Bei allen diesbezüglichen Spezialfinanzierungen sind Massnahmen eingeleitet. Sollten die Gebührenerhöhungen und Bemühungen in Zukunft nicht erfolgswirksam werden, müssten weitere Handlungen geprüft werden.

Verzinsung der Spezialfinanzierungen

Gemäss Regierungsratsbeschluss vom 02.07.2024, RRB Nr. 554/2024, sind Guthaben von Sonderrechnungen, Verpflichtungen und Vorschüsse der Spezialfinanzierungen mit 1% zu verzinsen. Der Beschluss trat per 01.01.2025 in Kraft.

Konsortium Seewasserpumpwerk Seematt
Anteil Bezirk Küssnacht 25.6%

Der Bezirk Küssnacht und die Vanoli Immo AG betreiben seit Dezember 2017 ein Pumpwerk zur Seewassernutzung (Betrieb von Wärmepumpen zur Energieerzeugung). Diese Einfache Gesellschaft besitzt keine Rechtspersönlichkeit und damit kein eigenes Vermögen. Entsprechend gehört das Vermögen den Gesellschaftern gemeinschaftlich. Der Bezirk ist mit 25.6 % daran beteiligt. Beide Gesellschafter haften für die Schulden solidarisch.

Bilanz 2025

	Soll	Haben
Aktiven		
SZKB CH16 0077 7008 7850 3452 1	4'970.05	
SZKB CH31 0077 7008 7850 3512 4 / Erneuerungsfonds	70'000.00	
	74'970.05	
Passiven		
Erneuerungsfonds		70'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen / Kreditoren		1'542.85
Vanoli Immo AG		2'549.85
		74.4%
Bezirk Küssnacht		877.35
		25.6%
		74'970.05

Erfolgsrechnung 2025

	Soll	Haben
Aufwand		
Strom	96.25	
Versicherungen	1'287.70	
Zuweisung Erneuerungsfonds	10'000.00	
Unterhalt/Reparaturen/Service	10'646.80	
Verfügungen / Gebühren	1.40	
Verwaltungshonorar	1'129.65	
	23'161.80	
Ertrag		
Eigentümersammelkonto		-3'427.20
Budget Eigentümer		26'589.00
		23'161.80

7.8 Darlehensübersicht

Bezeichnung	Nominalwert	Fälligkeit	Kommentar	Konto	01.01. Zugang (+) Rückzahlung (-) Wertberichtigung	31.12.
Total Darlehen im Verwaltungsvermögen				144	1'000'000.00	1'000'000.00
Darlehen an privaten Unternehmungen						
Luftseilbahn Seebodenalp AG	1'000'000.00	keine		1445	1'000'000.00	1'000'000.00
Darlehen an AWH Sunnehof, Immensee						
Darlehen Wohnhaus B	keine		Buchhaltung AWH Sunnehof 2060-2065		3'000'000.00	2'900'000.00
Darlehen Erweiterung Sunnehof	keine				6'080'000.00	6'080'000.00
Darlehen Sanierung Altbau	keine				2'000'000.00	0.00
Total Darlehen an Spezialfinanzierung AWH Sunnehof					11'080'000.00	8'980'000.00

7.9 Finanzkennzahlen

Entwicklung	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Ertragsüberschuss (-) / Aufwandüberschuss (+)	3'557'652	6'727'900	-2'634'426
Eigenkapital (+) / Bilanzfehlbetrag (-)	124'200'573	124'200'573	114'670'694
Finanzierungsüberschuss (-) / Finanzierungsfehlbetrag (+)	795'782	9'721'900	-4'467'760
Nettoschuld (+) / Nettovermögen (-)	-14'647'777	-14'647'777	-16'233'700

Nettoschuld pro Einwohner/in

		< 0 Fr. keine	0-1'000 Fr. geringe	1'001-2'500 Fr. mittlere	2'501-5'000 Fr. hohe	> 5'000 Fr. sehr hohe
Rechnung 2025	-1'032					
Budget 2025	379					
Rechnung 2024	-1'156					

Diese Kennzahl hat nur beschränkte Aussagekraft, da es eher auf die Finanzkraft der Einwohner und nicht auf ihre Anzahl ankommt.

Nettoverschuldungsquotient

		< 100% gut	100-150% genügend	> 150% schlecht
Rechnung 2025	-27.48%			
Budget 2025	9.50%			
Rechnung 2024	-28.35%			

Diese Kennzahl gibt an welcher Anteil der Fiskalerträge, bzw. wieviel Jahreststrichen erforderlich wären, um die Nettoschulden abzutragen.

Selbstfinanzierungsgrad

		<50% ungenügend	50-80% problematisch	80-100% gut	> 100%-200% ideal
Rechnung 2025	94.20%				
Budget 2025	40.00%				
Rechnung 2024	199.87%				

Diese Kennzahl gibt an, welcher Anteil der Nettoinvestitionen aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.

Selbstfinanzierungsanteil

		<10% schlecht	10-20% mittel	>20% gut
Rechnung 2025	13.67%			
Budget 2025	7.25%			
Rechnung 2024	10.10%			

Diese Kennzahl gibt an, welcher Anteil des Ertrags zur Finanzierung der Investitionen aufgewendet werden kann.

Zinsbelastungsanteil

		<0-4% gut	4-9% genügend	> 9% schlecht
Rechnung 2025	0.79%			
Budget 2025	0.97%			
Rechnung 2024	0.90%			

Die Kennzahl sagt aus, welcher Anteil des «verfügbaren Einkommens» durch den Zinsaufwand gebunden ist. Je tiefer der Wert, desto grösser der Handlungsspielraum.

Kapitaldienstanteil

		<5% Belastung gering	5-15% Belastung tragbar	> 15% Belastung hoch
Rechnung 2025	10.21%			
Budget 2025	9.20%			
Rechnung 2024	8.00%			

Die Kennzahl gibt Auskunft darüber, wie stark der Laufende Ertrag durch den Zinsendienst und die Abschreibungen (=Kapitaldienst) belastet ist. Ein hoher Anteil weist auf einen enger werdenden finanziellen Spielraum hin.

Investitionsanteil

		<10% Schwach	10-20% Mittel	20-30% stark	> 30% sehr stark
Rechnung 2025	15.62%				
Budget 2025	17.00%				
Rechnung 2025	9.70%				

Diese Kennzahl zeigt die Aktivität im Bereich der Investitionen im Verhältnis zu den Gesamtausgaben.

8 Verpflichtungskredite und Ausgabebewilligungen

8.1 Status zu den noch nicht abgerechneten Verpflichtungskrediten und Ausgabebewilligungen

Datum	Art	Objekt	Bruttokredit	beansprucht/ ausbezahlt bis 31.12.2025	Restbetrag per 31.12.2025	voraussichtliche Fälligkeiten gem. Voranschlag 2026	restlicher Kredit per 01.01.2026
01.06.2008	Verpflichtungskredit	Südumfahrung FLAMA, Vorprojekt		382'761.35			
17.06.2012	Verpflichtungskredit	Südumfahrung FLAMA	12'714'000.00	2'060'765.78	10'270'472.87	1'500'000.00	8'770'472.87
17.06.2012	Verpflichtungskredit	Neue Zentrumsgestaltung - FLAMA Südumfahrung (Abwasseranteil)	3'500'000.00	121'137.08	3'378'862.92	100'000.00	3'278'862.92
09.02.2020	Verpflichtungskredit	Sanierung Seebodenstrasse	7'000'000.00	6'875'711.92	124'288.08		124'288.08
		Beiträge Bund, Kantone und Gemeinden		-600'600.00			
07.12.2020	Verpflichtungskredit	Rad- und Gehweg Merlischachen	1'010'000.00	1'401'080.00	220.00		220.00
		Beiträge Bund, Kantone und Gemeinden		-391'300.00			
12.04.2021	Ausgabebewilligung	Übernahme Groberschliessungsstrasse Zwimattstrasse, Küssnacht	15'000.00	969.10	14'030.90		14'030.90
12.04.2021	Ausgabebewilligung	Pluralinitative Lebenswertes Dorfzentrum Küssnacht / FLAMA	2'800'000.00	951'874.03	1'848'125.97	200'000.00	1'648'125.97
12.04.2021	Ausgabebewilligung	Renaturierung Dorfbach, Giessenbach	2'907'320.00	3'160'392.31	-253'072.31		-253'072.31
		Beiträge Bund und Kanton 75%		-2'175'000.00			
25.04.2023	Ausgabebewilligung	Planung Bauprojekt Ersatzneubau Unterbringung Asylsuchende, Luterbach	450'000.00	208'686.75	241'313.25		306'244.60
15.04.2024	Ausgabebewilligung	Schulraumprovisorium Chaspersmatte	6'130'000.00	8'520'249.30	-2'390'249.30		-2'390'249.30

9 Pflegezentrum Seematt Küsnacht am Rigi

9.1 Bilanz

	31.12.2025	31.12.2024
Bilanz per 31.12.2025		
I. Umlaufvermögen		
Kasse	6'720.15	7'047.15
Personal / Trinkgeld	1'870.00	730.00
SKS Betriebskonto	2'161'992.28	1'228'677.87
SKS Anlagekonto	158'627.30	140'957.85
SKS Baukonto	126'886.10	165'444.05
SKS Liegenschaftskonto	4'718'843.22	2'601'314.07
SKS Bewohnerdepot	601'990.05	591'986.10
SKS Trinkgeld	19'852.25	15'260.90
Debitoren	860'976.25	843'132.15
übrige Forderungen	42'569.78	-
Delkredere	-	-34'000.00
Verrechnungssteuer	13'663.50	21'537.65
Vorräte	69'799.02	88'128.06
Festgelder	-	2'000'000.00
Wertschriften	2'680'389.50	2'756'506.50
Transitorische Aktiven	64'183.17	48'866.68
Total Umlaufvermögen	11'528'362.57	10'475'589.03
II. Anlagevermögen		
Immobilien	547'733.85	533'882.25
Investitionen Haus Pilatus	1.00	1.00
Immobilie Sachanlagen	323'365.66	369'528.01
EDV Hardware/Software	1.00	1.00
Fahrzeuge	1.00	1.00
Mobile Sachanlagen	104'235.45	112'328.31
Apparate	1.00	1.00
Immaterielle Werte	1.00	1.00
Total Anlagenvermögen	975'339.96	1'015'743.57
TOTAL AKTIVEN	12'503'702.53	11'491'332.60
III. Fremdkapital		
Kreditoren	297'509.83	235'151.43
Transitorische Passiven	113'760.51	66'433.76
Vorauszahlungen Bewohner	602'000.00	608'000.00
übrige Verbindlichkeiten Guthaben	-	7'079.61
Badges und Gutscheine Legat Dr.	1'911.20	1'544.20
Rogg (zweckgebunden)	107'563.00	107'563.00
Fondskonto Personal	21'728.25	16'196.90
Spendenfonds	26'096.35	23'011.15
Rückstellung Investitionen	7'891'141.19	7'290'584.35
Rückstellung MIGEL	-	-
Total Passiven	9'061'710.33	8'355'564.40
IV. Eigenkapital		
Eigenkapital am 01.01.2025	3'135'768.20	3'058'679.64
Bilanzgewinn 2025	306'224.00	77'088.56
TOTAL PASSIVEN	12'503'702.53	11'491'332.60

Rechnung

9.2 Erfolgsrechnung

	Rechnung 2025		Voranschlag 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Ertrag						
Grundtaxen		4'568'092.00		4'423'812.00		4'310'640.50
Pflegtaxen		3'863'149.00		4'060'116.00		3'538'302.45
Sonstige Leistungen an Bewohner		62'247.40		56'500.00		58'401.60
Medizinische Nebenleistungen		1'858.05		20'000.00		2'179.40
Gästeverpflegung		32'368.70		34'000.00		32'983.75
Personalverpflegung		11'499.00		20'100.00		19'388.10
Personalunterkunft				1'000.00		
Kurs- & Schulgelder				500.00		
Mieteinnahmen		31'800.00		29'500.00		32'300.00
Kapitalzinsen		36'250.49		2'000.00		56'233.74
Nicht real. Kursgewinne/-verluste		33'883.00		0.00		29'903.50
Cafeteria		55'025.70		50'000.00		53'923.05
Nebenerlöse		7'408.95		1'100.00		
Aufwand						
Besoldungen	5'653'362.94		5'833'224.00		5'417'095.36	
Sozialleistungen	894'458.10		1'049'980.00		851'185.31	
Personalnebenaufwand	113'823.42		112'000.00		72'090.21	
Medizinischer Bedarf	24'690.41		26'500.00		28'412.34	
Lebensmittel Getränke	389'962.41		400'000.00		371'942.63	
Haushalt	86'143.58		123'100.00		88'049.09	
Unterhalt Immobilien, Mobilien, Fahrzeug	144'415.97		159'500.00		162'089.85	
Bankzinsen			-			
Bankspesen	1'668.22		1'500.00		1'894.10	
Energie, Wasser, Heizung	171'854.45		197'000.00		165'731.80	
übriger Aufwand Bewohner	18'154.78		18'000.00		14'700.09	
Büro und Verwaltung	187'024.97		298'500.00		238'675.42	
Versicherungen, Sachaufwand	60'192.60		79'200.00		62'336.03	
Zwischentotal I	7'745'751.85	8'703'582.29	8'298'504.00	8'698'628.00	7'474'202.23	8'134'256.09
Abschreibungen	90'982.00		94'000.00		93'262.95	
Spenden und Legate						
Zwischentotal II	7'836'733.85	8'703'582.29	8'392'504.00	8'698'628.00	7'567'465.18	8'134'256.09
Betriebs-/zeitfremder Aufwand	600'556.84		-	100.00	500'000.00	
Betriebs-/zeitfremder Ertrag		39'932.40		-		10'297.65
Mehrertrag/-aufwand	306'224.00			-306'224.00	77'088.56	
Total	8'743'514.69	8'743'514.69	8'392'504.00	8'392'504.00	8'144'553.74	8'144'553.74

Erläuterungen zum Verfahren von Anträgen an der Bezirksgemeinde

Es ist zulässig, an der Bezirksgemeinde folgende Anträge zu stellen:

Formelle Anträge

- Rückweisung (§ 28 Abs. 2 GOG¹)
- Verschiebung (§ 28 Abs. 2 GOG)
- Schluss der Diskussion (§ 27 Abs. 2 GOG)
- Trennung (nur Sachgeschäfte, § 28 Abs. 2 GOG)
- Geheime Abstimmung (§ 33 GOG)

Materielle Anträge (Sachanträge)

- Abänderung (§ 29 Abs. 2 und 3 GOG)
- Ausnahmen:
 - keine materiellen Abänderungsanträge bei Pluralinitiativen (§ 11 Abs. 2 GOG);
 - keine materiellen Anträge bei Zonen- und Erschliessungsplänen (§ 27 Abs. 2 PBG²);
 - keine Ablehnungsanträge zu einem ganzen Geschäft, da darüber an der Urne beschlossen wird (§ 29 Abs. 4 GOG).

Es findet im Übrigen keine formelle Abstimmung zur Überweisung der Sachgeschäfte an die Urne statt.

Anträge im Rahmen der Rechnung

- Vorbemerkung: Die gesamte Rechnung wird definitiv durch die Bezirksgemeinde verabschiedet. Es findet keine Urnenabstimmung statt. Eine Überweisung an die Urne ist unzulässig. Hingegen ist geheime Abstimmung möglich.
- Rückweisungsantrag: Die Bezirksgemeinde darf an der Rechnung grundsätzlich keine Änderungen vornehmen. Denkbar sind nur Begehren um Rückweisung an den Bezirksrat zu besseren Aufschlüssen und zur Überprüfung von bestimmten Positionen. Untersagt sind jedoch Begehren auf Rückstellungen oder gar neue Ausgaben, sowie die Vornahme zusätzlicher Abschreibungen (Huwyler/Beeler, Gemeindeorganisation des Kantons Schwyz, 2023, S.95).
- Klar unzulässig ist ein Antrag auf Trennung der Rechnung. Die Bestimmungen im § 27 FHG-BG³ sehen vor, dass die Jahresrechnung die Bilanz (Bestandesrechnung), die Erfolgsrechnung (Laufende Rechnung) und die Investitionsrechnung umfasst.

Abstimmungsablauf

Vorab sind die formellen Anträge zur Abstimmung zu bringen. Wird einem entsprechenden Antrag stattgegeben, erübrigt sich die Weiterführung der Beratung.

¹ Gesetz über die Organisation der Gemeinden und Bezirke (GOG; SRSZ 152.100)

² Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100)

³ Finanzhaushaltsgesetz für die Bezirke und Gemeinden (FHG-BG; SRSZ 153.100)

Erläuterungen zum Verfahren von geheimen Wahlen und Abstimmungen



Stimmbürgerinnen und Stimmbürger können ihre Abstimmungscouverts auch in Küsnacht, Merlischachen und Immensee (Bild) in den Urnenbriefkasten werfen.

Wahlen

Bezirkswahlen finden generell an der Urne statt. Davon ausgenommen bleibt die Wahl der Stimmezähler der Bezirksgemeinde. Für diese könnte an der Bezirksgemeinde geheime Wahl beantragt und beschlossen werden. Der Begriff «Wahlen» wird aufgrund der Bezirksratswahlen an der Urne in der Folge weggelassen.

Sachgeschäfte

Bei Sachgeschäften sind geheime Abstimmungen zulässig bei:

- allen formellen Anträgen wie: Rückweisung, Trennung oder Verschiebung eines Geschäfts (§ 28 Abs. 2 GOG);
- allen materiellen (Abänderungs-) Anträgen zu:
 - Voranschlag, Rechnung, Nachkrediten und Festsetzung des Steuerfusses;
 - Reglementen (Ausnahme: Bau-, Schutz- und Erschliessungsreglemente, § 27 Abs. 2 PBG);
 - Verpflichtungs- und Zusatzkrediten;
 - übrigen Sachgeschäften.

Wichtig: Nur zu gültigen Anträgen kann auch eine geheime Abstimmung verlangt und durchgeführt werden. Nimmt der Versammlungsleiter einen Antrag nicht entgegen und bringt ihn auch nicht zur Abstimmung, so kann darüber auch nicht geheim abgestimmt werden.

Im Urnensystem erfolgt die Schlussabstimmung immer an der Urne, weshalb an der Bezirksgemeinde nicht (geheim) abgestimmt werden kann. Ausgenommen sind Voranschlag, Rechnung, Nachkredit und Steuerfuss, für die eine geheime Abstimmung möglich ist.

Achtung: Über die sogenannte Überweisung eines Sachgeschäfts an die Urne ist nach erfolgter und bereinigter Beratung nicht abzustimmen, auch geheim nicht.

Durchführung einer geheimen Abstimmung

- Eine persönliche Eingangskontrolle oder Kontrolle der Stimmberechtigung beim Eingang zum Versammlungslokal findet nicht generell statt. Die Bezirksgemeinde ist öffentlich. Der Versammlungsleiter (Bezirksammann) weist zu Beginn darauf hin, wo sich Nicht-Stimmberechtigte im Saal zu platzieren haben und dass sie nicht an Abstimmungen teilnehmen dürfen. Vor jeder Abstimmung kann der Hinweis wiederholt werden. Bei Anständen über die Stimmberechtigung entscheidet das Büro der Bezirksgemeinde aufgrund des Stimmregisters (§ 25 Abs. 2 GOG).
- Der Antrag auf geheime Abstimmung kann - vorbehaltlich, dass bereits ein formeller oder materieller Antrag gestellt und die Bezirksgemeinde zuständig ist, darüber zu beschliessen - von jedem Stimmberechtigten und vom Versammlungsleiter gestellt

werden. Der Antrag auf geheime Abstimmung kann gleichzeitig beim Einbringen eines Wahlvorschlags oder eines formellen oder materiellen Antrags erfolgen.

- Der Antrag auf geheime Abstimmung muss gestellt werden, bevor die eigentliche Abstimmung beginnt. Folgende generellen Anträge sind deshalb nicht zuzulassen:
 - Alle Abstimmungen zu allen Traktanden einer Bezirksgemeinde seien geheim durchzuführen.
 - Alle Abstimmungen zu einem einzelnen Traktandum (z.B. Beratung Voranschlag) seien geheim durchzuführen.
 - Die Abstimmung über eine geheime Abstimmung findet am Schluss der Beratungen statt, und zwar **bevor** über die gestellten formellen und materiellen Anträge abgestimmt wird.
- Über den Antrag auf Durchführung einer geheimen Abstimmung wird immer im offenen Handmehr abgestimmt. Geheime Abstimmung ist beschlossen, wenn die Mehrheit der Stimmenden dies im offenen Handmehr beschliesst (§ 33 Abs. 1 und 2 GOG). Die Nichtstimmenden werden nicht berücksichtigt.
- Wurde geheime Abstimmung beschlossen, so hat der Versammlungsleiter vor dem Austeilen der Stimmzettel den Abstimmungsvorgang zu erläutern. Die Stimmentzähler gemäss § 24 GOG teilen darauf in den Sektoren jedem Stimmberechtigten den für die Abstimmung bestimmten amtlichen Stimmzettel aus. Auch die Mitglieder des Bezirksrats und die Stimmentzähler erhalten einen Stimmzettel. Es müssen genügend Schreibzeuge zur Verfügung stehen und beim Ausfüllen der Stimmzettel muss das Stimmgeheimnis gewahrt werden können. Die Anzahl der insgesamt ausgeteilten Stimmzettel ist für das Bezirksgemeindeprotokoll festzuhalten.
- Anschliessend werden die Stimmzettel durch die Stimmentzähler eingesammelt oder sind in die Urne im Versammlungslokal einzuwerfen (zur Wahrung des Stimmgeheimnisses; § 33 Abs. 2 GOG).
- Die Ermittlung des Resultats erfolgt durch das Büro (§ 24 Abs. 2 GOG; Versammlungsleiter, Landschreiber, Stimmentzähler) in einem separaten Raum.

Bei Abstimmungen entscheidet die Mehrheit der Stimmenden. Stimmenthaltungen fallen ausser Betracht (§ 30 Abs. 1 GOG).

Schlussbemerkungen

Der Bezirksammann als Versammlungsleiter und der Landschreiber gehören zum Büro der Bezirksgemeinde. Während der Versammlungsleiter die Verhandlungen zu leiten hat, führt der Landschreiber das Protokoll. Hat die Bezirksgemeinde die Durchführung einer geheimen Abstimmung beschlossen und sind die Stimmzettel eingesammelt, so wird die Versammlung bis zur Bekanntgabe des Resultats unterbrochen. Bei Anträgen auf Rückweisung oder Verschiebung eines Geschäfts sowie Abbruch der Diskussion ist ein Unterbruch der

Versammlung offensichtlich. Aber auch in den anderen Fällen ist ein Unterbruch angezeigt. Einerseits gehören der Versammlungsleiter und der Landschreiber von Gesetzes wegen zum Büro der Bezirksgemeinde und sind für die Ermittlung des richtigen Resultats verantwortlich. Andererseits muss der Versammlungsleiter auch die Bezirksgemeinde leiten (§ 23 Abs. 1 und 2 GOG). Es dient aber auch einem geordneten Geschäftsablauf der Bezirksgemeinde, wenn die Versammlung während der Resultatermittlung unterbrochen wird. Das Büro der Bezirksgemeinde wird alles daransetzen, die Durchführung von geheimen Abstimmungen an der Bezirksgemeinde nach den gesetzlichen Vorgaben und dem Leitfaden für geheime Wahlen und Abstimmungen durchzuführen.

Transparenzgesetz

Für die Finanzierung der Wahl- und Abstimmungskampagne gelten die Bestimmungen des Transparenzgesetzes vom 6. Februar 2019 (TPG; SRSZ 140.700).

Parteien und Organisationen sind offenlegungspflichtig, wenn die budgetierten oder getätigten Aufwendungen für eine Abstimmung im Bezirk 5'000 Franken überschreiten. Wer offenlegungspflichtig ist, muss sein Budget bis 9. Mai 2026 (fünf Wochen vor dem Wahl- und Abstimmungstag vom 14. Juni 2026) auf der Website des Kantons Schwyz (www.sz.ch/transparenz) mit den geplanten Aufwendungen und deren Finanzierung einreichen.

Nach der Abstimmung ist bei Aufwendungen über dem Mindestbetrag von 5'000 Franken eine Schlussrechnung mit den getätigten Aufwendungen und deren Finanzierung einzureichen, die auch die tatsächlich erhaltenen Spenden mit deren Namen ausweisen muss. Die Abrechnung ist bis zwei Monate nach dem Abstimmungssonntag auf der Website des Kantons Schwyz einzureichen - also bis zum 14. August 2026. Alle weiteren Informationen sowie den detaillierten Wortlaut des Transparenzgesetzes erhalten Sie unter der vorgenannten Website.

Anhang

Revision Nutzungsplanung

Baureglement

Revision Nutzungsplanung

BAUREGLEMENT

Fassung für die Bezirksgemeinde und für die
Volksabstimmung sowie für die Genehmigung

20. April 2026

-
1. öffentliche Auflage vom 5. April 2024 bis am 6. Mai 2024
 2. öffentliche Auflage vom 6. Dezember 2024 bis am 7. Januar 2025
-

Von der Bezirksgemeinde an die Urnenabstimmung überwiesen am ...

An der Urnenabstimmung angenommen am ...

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

.....
Oliver Ebert

.....
Marc Sinoli

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. ... am ... genehmigt

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....
Michael Stähli

.....
Dr. Mathias E. Brun

Inkrafttreten: ...

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Vorschriften	4
1.1	Zweck und Geltungsbereich	4
1.2	Grundsätze	4
1.3	Kommunale Planungsinstrumente	4
1.4	Zuständigkeiten	4
1.5	Gestaltungsplanpflicht	5
1.6	Mehrwertabgabe	5
1.7	Zwischennutzungen	5
II.	Zonensystematik	6
2.1	Zonen	6
2.2	Verbindliche Pläne	7
III.	Zonenvorschriften	7
A	Bauzonen	7
3.1	Kernzone Ke	7
3.2	Zentrumszone Ze	9
3.3	Wohnzonen W	9
3.4	Wohn- und Gewerbebezonen WG 70, WG 90 und WG 100	9
3.5	Gewerbebezonen G1, G2 und Industriezone I	9
3.6	Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF	10
3.7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	10
3.8	Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE	10
3.9	Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB	11
3.10	Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp SVG	11
3.11	Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten SVG	11
B	Gebäudedimension in den Bauzonen	12
4.1	Gebäudedimensionen für die Regelbauweise	12
C	Ergänzende Bauzonenvorschriften	13
5.1	Gewerbeanteil	13
5.2	Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung	13
5.3	Förderung von preisgünstigen Wohnungen	13
5.4	Abweichungen bei Gestaltungsplänen	14
5.5	Perimeter für Hochhäuser	14
5.6	Zone öffentlicher Seezugang	14
D	Weitere Bauzonen und Nichtbauzonen	15
6.1	Grünzone Gr	15
6.2	Zone für Camping Ca	15
6.3	Golfzone Go	15
6.4	Erholungszone Seebodenalp Er	15
6.5	Ablagerungszone Ab	16
6.6	Deponiezone De	16
6.7	Landwirtschaftszone Lw	16
6.8	Zone Hafenanlage Ha	16
6.9	Zone Seilbahnkorridor Sb	16
6.10	Verkehrszone und Verkehrsfläche	17
E	Schutzzonen	17
7.1	Zone archäologische Fundstätte aF	17
7.2	Gefahrenzonen	17
7.3	Zone Gewässerraum	17

IV. Bauvorschriften	18
8.1 Einordnung	18
8.2 Besondere Abstände	18
8.3 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen	18
8.4 Parkierung und Mobilität	18
8.6 Gemeinschaftliche Aussenflächen	19
8.7 Lärmschutz	19
8.8 Umgebungsgestaltung	20
8.9 Dachgestaltung und Fassaden	20
V. BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	21
9.1 Ausnützungsziffer	21
9.2 Anrechenbare Landfläche	22
9.3 Ausnützungsziffertransfer	22
9.4 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	22
9.5 Gebäude	23
9.6 Terrassenhäuser	23
9.7 Baubereich	23
9.8 Geschosse	23
9.9 Firsthöhe	23
9.10 Gebäudelänge	23
9.11 Aussenwärmedämmung	24
9.12 Geländer	24
9.13 Minimale Raumgrössen und Belichtung	24
VI. Schlussbestimmung	24
10.1 Gebühren	24
10.2 Übergangsrecht	24
10.3 Aufhebung bisherigen Rechts	24
10.4 Inkrafttreten	24
Anhang	25
1. Erläuterungsskizzen	25
2. Verweis auf Messweisen und Baubegriffe im übergeordneten Recht	30

Die Bezirksgemeinde Küssnacht beschliesst, gestützt auf § 15 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987, folgendes Baureglement (BauR):

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1.1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement und der Zonenplan regeln die haushälterische Nutzung des Bodens und das Bauen im Bezirk Küssnacht.

² Das Baureglement und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für den gesamten Bezirk. Vorbehalten bleibt das übergeordnete Recht.

1.2 Grundsätze

¹ Die Eigenart und Identität der Orte und der Kultur- und Naturlandschaft des Bezirks sind zu wahren. In den Bauzonen wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbilds und der quartierspezifischen Merkmale sowie der Grundsätze der Nachhaltigkeit angestrebt.

² Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) definiert die Ziele und Grundsätze der kommunalen Raumentwicklung. Es dient der Bewilligungsbehörde als Grundlage in städtebaulichen Ermessensfragen.

³ Der Bezirksrat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, themen- oder ortsteilspezifische Richtlinien veröffentlichen.

1.3 Kommunale Planungsinstrumente

¹ Der kommunale Teilrichtplan «Verkehr» legt die kommunalen Netze für den Fuss- und Veloverkehr, das Erschliessungsnetz für den motorisierten Verkehr und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs fest. Der kommunale Teilrichtplan «Verkehr» ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für Projekte des Bezirks.

² Der Teilrichtplan «Wärme» legt die Grundsätze einer nachhaltigen Energienutzung im Gebäudebereich fest und bezeichnet die Versorgungsgebiete. Der Teilrichtplan «Wärme» ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für Projekte und Beratungsangebote des Bezirks.

³ Der Erschliessungsplan legt die Groberschliessung der Bauzonen fest.

⁴ Die Sonderregelungen in den Gestaltungsplänen sind grundeigentümerverbindlich.

1.4 Zuständigkeiten

¹ Planungs- und Baubewilligungsbehörde ist der Bezirksrat.

² Die Baukommission ist für das vereinfachte Verfahren gemäss § 79 PBG zuständig.

³ Baubewilligungen im Meldeverfahren gemäss § 75a Abs. 3 und 4 PBG erfolgen durch das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr.

⁴ Der Bezirksrat kann Spezialkommissionen und Sachverständige beiziehen.

⁵ Der Bezirksrat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation sowie die Abläufe im Baubewilligungsverfahren und in der Baukontrolle fest.

1.5 Gestaltungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden.

² Folgende Bauvorhaben lösen bei Einhaltung der zonengemässen Gebäudedimensionen keinen Gestaltungsplan aus:

- Untergeordnete bauliche Erweiterungen, Umbauten und Anbauten bis 10 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Grundstück bestehenden anrechenbaren Geschossfläche;
- Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Bauten.

³ Der Bezirksrat kann:

- die Anforderungen zur Erfüllung der wesentlichen Vorteile gemäss § 24 Abs. 3 PBG in einem Vorentscheid ortsspezifisch konkretisieren;
- zur Sicherstellung der besonders guten städtebaulichen und aussenräumlichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein Konkurrenzverfahren oder eine fundierte städtebauliche Analyse und eine Volumenstudie in Varianten verlangen.

1.6 Mehrwertabgabe

Der Bezirk erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nur von den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht infolge Um- und Aufzonen eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts nach Massgabe der Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) oder der Planungs- und Bauverordnung vom 2. Dezember 1997 (PBV, SRSZ 400.111).

1.7 Zwischennutzungen

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Bezirksrat zeitlich befristete Abweichungen von den Zonenvorschriften und den Baureglements Vorschriften für maximal 3 Jahre bewilligen. Diese Frist kann auf begründeten Antrag um maximal 2 Jahre verlängert werden.

II. ZONENSYSTEMATIK

2.1 Zonen

Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Bauzonen	Empfindlichkeitsstufe (ES)
Kernzone Ke	III
Zentrumszone Ze	III
Wohnzone W 20	II
Wohnzone W 30	II
Wohnzone W 40	II
Wohnzone W 55	II
Wohnzone W 60	II
Wohnzone W 70	II
Wohn- und Gewerbezone WG 70	III
Wohn- und Gewerbezone WG 90	III
Wohn- und Gewerbezone WG 100	III
Gewerbezone G1	III
Gewerbezone G2	III
Industriezone I	IV
Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	II/III
Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE	II/III
Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB	III
Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp / Baumgarten SVG	III
Weitere Bauzonen	
Grünzone Gr	III
Verkehrszone Ve	-
Zonenüberlagerungen	
Perimeter Innenentwicklung u. Siedlungserneuerung bei Regelbauweise	-
Gestaltungsplanpflichtgebiete GP	-
Perimeter für Hochhäuser	-
Zone öffentlicher Seezugang	-
Zone Seilbahnkorridor Sb	-
Zone Hafenanlage Ha	-
Nichtbauzonen	
Campingzone Ca	II
Golfzone Go	III
Erholungszone Seebodenalp Er	III
Ablagerungszone Ab	III
Deponiezone De	III
Landwirtschaftszone Lw	III
Verkehrsfläche Vf	-
Überlagernde Schutzzone	
Zone archäologische Fundstätten aF	-
Gefahrenzonen	-
Zone Gewässerraum	-

2.2 Verbindliche Pläne

¹ Massgebend ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000. Für den genauen Verlauf der Zonen-
grenzen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentums-
beschränkungen (ÖREB-Kataster). Ergänzend zum Zonenplan im Massstab 1:5'000 sind fol-
gende Pläne verbindlich:

- a) Kernzonenpläne Küsnacht, Merlischachen und Immensee im Massstab 1:1'000.
- b) *Gewässerräume und Gefahrenzonen im Massstab 1:5'000.^a*
- c) *Für die Natur- und Wasserschutzzonen und die geschützten Einzelobjekte gilt der Zonen-
plan «Landschaft» im Massstab 1:5'000.^b*

² Die rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der Baubehörde auf.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

A Bauzonen

3.1 Kernzone Ke

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der Ortskerne
und die Stärkung ihrer Zentrumsfunktion. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten ge-
währleisten. Die Unterschutzstellung von Objekten, die im kantonalen Schutzinventar KSI
oder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeu-
tung (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 Chlausjänergasse ist der zur Strasse orientierte Teil der Erdge-
schosse bzw. Hochparterregeschosse 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 Mi-
nimum 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.

^a Hinweis: Der Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen sowie die zugehörigen Bestimmungen werden in
einem separaten Verfahren erlassen.

^b Hinweis: Der Zonenplan Landschaft sowie die zugehörigen Bestimmungen gemäss separatem Reglement über
den Schutz der Natur- und Landschaftsobjekte werden in einem separaten Verfahren erlassen. Die Artikel 94
(Schutzobjekte Golfzone), 98-106 sowie 108-110 (Schutzzonen) mitsamt des Anhang 1 des Baureglements vom 1.
November 2006 bleiben bis zu diesem Zeitpunkt in Kraft.

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. Anbauten 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 Bebauungsstruktur 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.

3.2 Zentrumszone Ze

¹ Die Zentrumszone bezweckt, das Zentrum von Küssnacht in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

² Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen und für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. In der Zentrumszone sind mindestens 20 % der realisierten, an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Geschossflächen gewerblich zu nutzen (Gewerbeanteil).

Innerhalb des Gestaltungsplanpflichtperimeters Bahnhof Mitte gilt ein Gewerbeanteil von 40 %. Diese Gewerbeflächen dürfen um die Fläche der preisgünstigen Wohnungen reduziert werden bis auf einen minimalen Gewerbeanteil von 20 %. Im Gestaltungsplanpflichtperimeter Bahnhof Süd ist ein öffentlich zugängliches Parkplatzangebot zu schaffen und zu sichern (wie Park and Rail).

³ Der Übergang zum öffentlichen Aussenraum ist situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Erdgeschossnutzungen sollen einen erkennbaren Bezug zum öffentlichen Aussenraum besitzen. Erdgeschosse haben eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.5 m aufzuweisen.

⁴ Innerhalb des im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichs dürfen die näher an der Bahnhofstrasse liegenden strassenbegleitenden Fassadenabschnitte eine Länge von 15.0 m nicht überschreiten. Längere Fassaden sind zu gliedern und mit einem Rückversatz von mindestens 2.0 m zu staffeln. Überdies ist das fünfte Geschoss entlang der Bahnhofstrasse um mindestens 4.0 m von der strassenbegleitenden Fassadenflucht zurückzusetzen.

3.3 Wohnzonen W

Die Wohnzonen W 20, W 30, W 40, W 55, W 60 und W 70 sind für Wohnnutzungen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES II sind zulässig.

3.4 Wohn- und Gewerbezonen WG

¹ Die Wohn- und Gewerbezonen WG 70, WG 90 und WG 100 sind für Wohnnutzungen sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt.

² Im Gestaltungsplanpflichtperimeter Bahnhof Süd ist ein öffentlich zugängliches Parkplatzangebot zu schaffen und zu sichern (wie Park and Rail).

3.5 Gewerbezonen G und Industriezone I

¹ Die Gewerbe- und Industriezone sind für die Ansiedlung höchstens mässig störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. In der Industriezone sind stark störende Betriebe der ES IV zulässig. In der Gewerbezone G1 und G2 sind Hotelnutzungen und Gastronomiebetriebe sowie pro Gebäude eine Wohnung zulässig.

² Geeignete Flächen des Aussenraums sind standortgerecht zu begrünen und zu bepflanzen oder für die Versickerung und Retention von Regenwasser auszugestalten.

³ In der Industriezone beträgt der minimale Grenzabstand 30% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m.

3.6 Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF

¹ Die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn hat zum Ziel, die bauliche Verdichtung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern.

² Die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn ist für die Ansiedlung mässig und stark störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotelnutzungen und Gastronomiebetriebe sind zulässig. Pro Gebäude ist eine betriebsnotwendige Wohnung zulässig.

Für die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn gelten folgende Nutzungsvorgaben:

- a) Verkehrsintensive Einrichtungen wie beispielsweise Einkaufszentren oder Freizeitanlagen wie Multiplexkinos sind nicht zulässig. Die Verkaufsfläche darf 500 m² pro Gebäude und 20 % der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Von dieser Flächenbeschränkung sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb ausgenommen, sofern das Mass der Verkaufsfläche in Bezug auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Gesamtbetriebs untergeordnet ist.
- b) Lagernutzungen sind zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit einem Betrieb in der Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn stehen und die Lagernutzung nicht den Betriebszweck darstellt.
- c) Es werden Nutzungen in dichter Bauweise angestrebt. Der Bezirksrat kann im Baubewilligungsverfahren eine haushälterische Grundstücksnutzung verlangen.

³ In der Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn beträgt der minimale Grenzabstand 30 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m.

⁴ Geeignete Flächen des Aussenraums sind standortgerecht zu begrünen, zu bepflanzen oder für die Versickerung und Retention von Regenwasser auszugestalten. Bei Bauvorhaben mit mehr als 60 % Dienstleistungsnutzungen (Büronutzungen) ist eine gute Umgebungsqualität mit gestalteten Aufenthaltsflächen nachzuweisen. Aufenthaltsflächen dürfen auch auf Dachflächen angeordnet werden.

3.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung entsteht. Umgebungsflächen sind nach Möglichkeit naturnah zu gestalten.

³ Die zulässigen Gebäudedimensionen werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

3.8 Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE

¹ Die Zone für Sport- und Erholungsanlagen ist für allgemein zugängliche Flächen bestimmt, die vorwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen.

² Darauf dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung entsteht.

³ Die zulässigen Gebäudedimensionen für Bauten werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

3.9 Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB

¹ Die Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem bezweckt die bauliche Entwicklung in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet mit historisch wertvollen Gebäuden und Anlagen. Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Wohnen und höchstens mässig störende Betriebe der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und gut zu gestalten.

³ Neubauten und bauliche Erweiterungen dürfen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die zulässigen Gebäudedimensionen werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall im Gestaltungsplan festgelegt.

3.10 Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp SVG

¹ In der Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp sind Hotels, Gaststätten und weitere touristische Einrichtungen zulässig.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsteht.

³ Neubauten dürfen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die Gebäudedimensionen für Bauten werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall im Gestaltungsplan festgelegt.

3.11 Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten SVG

¹ Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W 30.

² Im Rahmen eines Gestaltungsplanes für die gesamte Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten sind Bauten nach den Gebäudedimensionen der Wohnzone W 55 zulässig.

³ Die Gewährung dieser Gebäudedimensionen setzt nebst dem Nachweis der Vorteile gemäss § 24 Abs. 3 PBG die Erfüllung folgender Bedingungen voraus:

- a) Mindestens 40 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche sind für touristische Nutzungen zu reservieren (Gastgewerbe im engeren Sinne, Seminareinrichtungen, Sportanlagen usw.);
- b) Schaffung, bzw. Gewährleistung angemessener öffentlich begehbarer Grünflächen;
- c) Gewährleistung des öffentlichen Seezugangs mit den notwendigen Anlagen.

⁴ Für die öffentlichen Nutzungen gemäss Abs. 3 Bst. b und c sind mit dem Erlass des Gestaltungsplans zu Gunsten des Bezirks Küssnacht Dienstbarkeiten im Sinne von Art. 781 ZGB zu begründen.

B Gebäudedimension in den Bauzonen

4.1 Gebäudedimensionen für die Regelbauweise

1

Zone	Max. Vollgeschosse	Max. Dach- oder Attikageschosse	Max. Ausnutzungsziffer	Min. Gewerbeanteil	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe bei Flachdach	Max. Firsthöhe bei Schrägdach	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Kernzone Ke	3	1	-	Art. 3.1 Abs. 2	10.0	-	15.0	-	III
Zentrumszone Ze	5	0*	1.20	20% Art. 3.2 Abs. 2	17.0	17.0	19.0	-	III
Wohnzone W 20	2	0*	0.20	-	7.5	7.5	8.5	20.0	II
Wohnzone W 30	2	0*	0.30	-	7.5	7.5	8.5	20.0	II
Wohnzone W 40	2	1	0.40	-	9.0	13.0	13.0	20.0	II
Wohnzone W 55	2	1	0.55	-	9.0	13.0	13.0	30.0	II
Wohnzone W 60	3	0*	0.60	-	12.0	12.0	13.0	30.0	II
Wohnzone W 70	3	1	0.70	-	12.0	16.0	16.0	30.0	II
Wohn- und Gewerbezone WG 70	4	0*	0.70	-	13.5	13.5	14.5	-	III
Wohn- und Gewerbezone WG 90	5	0*	0.90	-	16.5	16.5	17.5	-	III
Wohn- und Gewerbezone WG 100	5	0*	1.00	-	16.5	16.5	17.5	-	III
Gewerbezone G 1	-	-	-	Art. 3.5 Abs. 1	15.0	15.0	16.0	-	III
Gewerbezone G 2	-	-	-	Art. 3.5 Abs. 1	-	-	-	-	III
Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF	-	-	-	Art. 3.6 Abs. 1	-	-	-	-	IV
Industriezone I	-	-	-	Art. 3.5 Abs. 1	30.0	30.0	30.0	-	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	Art. 3.7								
Zone für Sport und Erholungsanlagen SpE	Art. 3.8								
Zone mit spez. Vorschriften Bethlehem SVB	Art. 3.9								
Zone mit spez. Vorschriften Gast. / tour. Einrichtungen SVG	Art. 3.10 und Art. 3.11								

*Anstelle eines Vollgeschosses ist ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.

² Wird in den Zonen W 20, W 30, W60 WG 70, WG 90, WG 100 und Ze das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss, sondern als Dachgeschoss mit einem Schrägdach oder als Attikageschoss ausgebildet, reduziert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Tabelle Art. 4.1 Abs. 1 um 3 m.

C Ergänzende Bauzonenvorschriften

5.1 Gewerbeanteil

Der Gewerbeanteil bezeichnet in Prozenten jenen Teil der Gebäudenutzfläche, der für Büros, Verkaufslokale, Werkstätten, gewerbliche Einstell- und Lagerräume, Gaststätten, Räume für Unterricht, Unterhaltung oder ähnliche Zwecke gegen Entgelt, im Minimum verwendet wird.

5.2 Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung

¹ Die Vorschrift bezweckt, innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Perimeters die quartierbildverträgliche Verdichtung und Erneuerung des Gebäudebestands zu ermöglichen und attraktive Freiräume zu fördern. Überdies bezweckt sie, die etappenweise Erneuerung bestehender Siedlungen zu erleichtern.

² Für Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen gemäss Art. 5.2 Abs. 3 erfüllen, gelten folgende Ausnützungsziffern:

– Zentrumszone Ze:	AZ 1.30
– Wohnzone W 70:	AZ 0.80
– Wohn- und Gewerbezone WG 70:	AZ 0.80
– Wohn- und Gewerbezone WG 90:	AZ 1.00
– Wohn- und Gewerbezone WG 100:	AZ 1.10

³ Bauvorhaben haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Es sind aufenthaltsfreundlich gestaltete und mehrheitlich öffentlich zugängliche Aussenflächen in der Grösse von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zu schaffen.
- b) Die Bewohner- und Beschäftigtenparkfelder sind unterirdisch zu organisieren.
- c) Bei der Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Aussenraum ist die kommunale Richtlinien Oberdorf/Boden zu beachten.

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 öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

5.4 Abweichungen bei Gestaltungsplänen

¹ Mit Ausnahme der Wohnzonen W 20 sowie der Kernzone kann bei Gestaltungsplänen innerhalb des Gestaltungsplangebiets wie folgt von den Bauvorschriften des Kantons und den Vorschriften dieses Baureglements abgewichen werden:

- a) 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 %;
 - im Gestaltungsplangebiet K36 (Im Boden) auf eine Ausnützungsziffer max. 1.2;
 - in den übrigen Zonen um höchstens 20 %.
- b) Der Ausnützungsziffertransfer zwischen unterschiedlichen Bauzonentypen ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.
- c) Überdies kann von der Regelbauweise und den Gebäudedimensionen (Art. 4.1) insbesondere wie folgt abgewichen werden:
 - Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände, nicht jedoch gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters;
 - Vergrösserung der Gebäudelängen;
 - Die zonengemässe Geschosszahl darf mit Ausnahme der Wohnzone W 30 um max. 1 Vollgeschoss erhöht werden. Die zonengemässe Gebäudehöhe und Firsthöhe erhöht sich dabei um max. 3.5 m.

² Abweichungen nach Art. 5.4 Abs. 1 setzen voraus, dass das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wesentliche Vorzüge besitzt und das Ergebnis eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens ist oder die Erarbeitung des Richtprojekts durch einen vom Bezirksrat bestimmten Fachbeirat begleitet wird und die Qualitäten des Richtprojekts im Gestaltungsplan gesichert sind.

5.5 Perimeter für Hochhäuser

¹ Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig. Bei einem Neubau oder einem Ersatzbau eines Hochhauses gilt Gestaltungsplanpflicht.

² Über die Verträglichkeit eines Hochhausstandorts entscheidet die Bewilligungsbehörde, gestützt auf ein städtebauliches Variantenstudium. Die Bewilligungsbehörde legt die maximalen Gebäudehöhen sowie qualitativen Anforderungen an das Hochhausprojekt im Gestaltungsplanverfahren fest.

³ Der Bezirksrat definiert die Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten in einer Richtlinie.

5.6 Zone öffentlicher Seezugang

Im bezeichneten Perimeter entlang des Seeufers in Merlischachen ist der öffentliche Seezugang zu gewährleisten. Für die Zone öffentlicher Seezugang im Gebiet Baumgarten (Immensee) gilt Art. 3.11 Abs. 3 Bst. c.

D Weitere Bauzonen und Nichtbauzonen

6.1 Grünzone Gr

¹ Die Grünzone bezweckt die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten und zwischen Siedlungsräumen, insbesondere entlang der Siedlungsränder und den natürlichen Grünelementen wie Bachläufen und Waldrändern.

² Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Einrichtungen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung der angrenzenden Quartiere dienen, sind zulässig. Zur Erschliessung angrenzender Bauzonen notwendige Anlagen sind gestattet.

6.2 Zone für Camping Ca

Die Zone für Camping ist für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Campingplatz erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

6.3 Golfzone Go

¹ Die Golfzone dient als Intensiverholungszone dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt.

² Bauten und Anlagen dürfen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die zulässige Nutzweise und das Mass an Bauten, die schonungsvolle Integration der Bauten und Anlagen in die Landschaft, die Bepflanzung, die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sowie die Erschliessung werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Gestaltungsplan festgelegt

³ In Zeiten gestörter Versorgungslage sind die dazu geeigneten Flächen der Golfzone nach Bedarf der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

6.4 Erholungszone Seebodenalp Er

¹ Die Erholungszone Seebodenalp ist für die Einrichtung und den Betrieb von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Ausflugsziel Seebodenalp bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete gelten folgende Nutzungsvorgaben:

- Das Teilgebiet A dient der Erschliessung und Parkierung;
- Im Teilbereich B ist ein Informationspavillon mit Ausstattungen für den Freizeitsport wie WC, Umkleidekabine, Dusche udgl. erlaubt;
- In den Teilgebieten C1 und C2 sind temporäre Freizeiteinrichtungen für Sportanlässe udgl. erlaubt. Das Teilgebiet C1 darf bei Grossanlässen als temporärer Parkplatz genutzt werden.

² Bauten und Anlagen sind besonders schonungsvoll in die Landschaft zu integrieren. Geländeveränderungen und versiegelte Flächen sind auf das zwingend erforderliche Mass zu beschränken.

³ Im Baugesuch für die Erstellung oder Änderung ortsfester oder temporärer Bauten und Anlagen ist ein Umgebungsplan und ein Betriebskonzept für das jeweilige Teilgebiet einzureichen.

6.5 Ablagerungszone Ab

¹ Die Ablagerungszone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub und für die Erstellung der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen. Vorschriften von Bund und Kanton, insbesondere das Gewässerschutz- und das Umweltschutzgesetz, bleiben vorbehalten.

² Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Rekultivierung gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

6.6 Deponiezone De

¹ Die Deponiezone ist bestimmt für:

- a) Die Zwischen- und Endlagerung von auf Deponien und Kompartimenten des Typs A und Typs B zugelassenen Abfälle gemäss Ziffer 1 und 2 des Anhangs 5 zur eidgenössischen Abfallverordnung (VVEA).
- b) Die Trennung der gemäss Bst. a zulässigen Abfälle; die einzelnen Bestandteile können gelagert werden, soweit die Grenzwerte gemäss Anhang 3 zur VVEA eingehalten sind.
- c) Die Behandlung der gemäss Bst. a zulässigen Abfälle. Als Behandlung gilt die Verwertung, Unschädlichmachung oder Beseitigung.
- d) Die Erstellung der zum Betrieb erforderlichen Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen kantonalen Errichtungs- und Betriebsbewilligung.

² Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Deponien gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Nach Abschluss sind die zum Schutz der Umwelt und Landschaft erforderlichen Massnahmen zu gewährleisten. Der Bezirksrat kann hierfür eine finanzielle Sicherstellung verlangen.

6.7 Landwirtschaftszone Lw

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den produzierenden Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

² Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

6.8 Zone Hafenanlage Ha

¹ Die Zone Hafenanlage dient dem Schiffsbetrieb und der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet. Zweckgebundene Bauten und Anlagen müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich einfügen.

² Die Zone Hafenanlage ist der Wasserfläche überlagert. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung.

6.9 Zone Seilbahnkorridor Sb

¹ In der Zone Seilbahnkorridor sind die technisch erforderlichen Bauten und Anlagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung einer Seilbahn nach Massgabe der Anforderungen der Bundesgesetzgebung zulässig.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsteht. Nicht mehr benötigte Anlageteile sind zurückzubauen.

³ Die Zone Seilbahnkorridor ist den Grundnutzungen überlagert. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Grundnutzung.

6.10 Verkehrszone und Verkehrsfläche

Die Verkehrszone umfasst Land innerhalb der Bauzonen, das für Strassen und Bahnanlagen benötigt wird. Die Verkehrsfläche umfasst Land ausserhalb der Bauzonen, das für Strassen und Bahnanlagen benötigt wird.

E SCHUTZZONEN

7.1 Zone archäologische Fundstätte aF

¹ Die Zone archäologische Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

² Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und dem Amt für Kultur (Archäologie) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

³ Die Zone archäologische Fundstätten ist den Grundnutzungen überlagert.

7.2 Gefahrenzonen^c

7.3 Zone Gewässerraum^d

^c Hinweis: Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sowie die zugehörigen Festlegungen im Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen werden im separaten Verfahren erlassen.

^d Hinweis: Die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die zugehörigen Festlegungen im Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen werden im separaten Verfahren erlassen.

IV. BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Einordnung

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume müssen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für die Farbgebung und die Materialien, die Terraingestaltung sowie die Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum.

² Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Gebäudelängen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen udgl..

³ Für Bauvorhaben in den Kernzonen, in Gestaltungsplangebieten, entlang von Seeufern, an exponierten Hanglagen und im Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.

8.2 Besondere Abstände

¹ Zu öffentlichen und privaten Strassen gelten die Abstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes bzw. des Strassengesetzes. Die Bewilligungsbehörde kann in den Kernzonen und Zentrumszonen für alle Gebäude sowie in den übrigen Zonen für Nebenbauten und unterirdische Bauten unter Beachtung der Verkehrssicherheit geringere Abstände zulassen.

² Der Bezirksrat kann innerhalb des Strassenabstands auf privaten Grundstücken Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Begründete Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

8.3 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

¹ Erschliessungs- und Parkieranlagen sind flächensparend und rationell auszugestalten.

² Ein- und Ausfahrten sind im Sinne der Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung der massgebenden Sichtfelder so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Als Richtlinie gelten insbesondere die VSS-Normen sowie die Vorgaben der Grundstücksentwässerung des Verbands der Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA).

³ Bei Bauvorhaben von 20 und mehr Wohneinheiten ist der Bau von Unterflurcontainern zu prüfen und, sofern technisch möglich, umzusetzen.

8.4 Parkierung und Mobilität

¹ Es ist mindestens folgendes Angebot an Parkfeldern zu schaffen:

a) Bei Wohnnutzungen:

- 1 Parkfeld bei Wohnungen mit maximal 2.5 Zimmern;
- 1.5 Parkfelder bei Wohnungen mit mehr als 2.5 Zimmern;
- Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohneinheiten zusätzlich mindestens 1 Besucherparkfeld zu erstellen und zu signalisieren.

b) Für andere Nutzungsarten wird der massgebliche Bedarf nach Vorgabe der entsprechenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) ermittelt.

c) Für die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn kann der Bezirksrat die zulässige Anzahl Pflichtparkfelder in Abstimmung auf die vorhandenen Strassenkapazitäten gesondert festlegen und Massnahmen zur Verkehrsreduktion verlangen.

² Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkfeldern sowie von Ein-/Ausfahrten und von Vorplätzen ist die entsprechende VSS-Norm verbindlich.

³ Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder im Hinblick auf die Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

⁴ In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte B aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Parkfeldern teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkfeldbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁵ Es sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die Richtwerte der einschlägigen VSS-Norm. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

⁶ Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf privatem Grund und Boden nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat die Grundeigentümerschaft eine Ersatzabgabe an den Bezirk zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 7'000.- und wird mit der Baufreigabe fällig.

8.6 Gemeinschaftliche Aussenflächen

¹ Bei Bauten mit fünf und mehr Wohnungen und bei Gestaltungsplänen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Aussenflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Aussenflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Bruttogeschossfläche betragen.

³ Bei Gestaltungsplänen sind zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Aussenflächen der Lage und Nutzung angepasste Quartierfreiräume in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten.

⁴ Die Bewilligungsbehörde kann in Kernzonen und Zentrumszonen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Abweichungen gestatten.

8.7 Lärmschutz

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV).

8.8 Umgebungsgestaltung

Zusammen mit dem Baugesuch für Neu- oder Ersatzbauten ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die Umgebung ist bei Ersatzbauten und Neubauvorhaben nach den folgenden Grundsätzen zu gestalten:

- a) In den Wohnzonen sind mindestens 40 % und in den Wohn- und Gewerbebezonen mindestens 30 % der nicht mit Gebäude bebauten, zur anrechenbaren Landfläche zählenden Grundstücksfläche zu bepflanzen und zu begrünen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen sind tiefere Werte möglich, wenn anderweitige Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Es sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- b) Der Baumbestand ist zu schonen. Der Bezirksrat kann angemessene Ersatzpflanzungen verlangen. Diese dürfen die zonenkonforme Grundstücksnutzung jedoch nicht übermässig erschweren.
- c) Mauern, insbesondere Stützmauern und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1.5 m sind durch Abstufung oder Abtreppung zu gliedern und zu begrünen.
- d) Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten. Aussenparkplätze sind mit sickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser zu retardieren oder, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, versickern zu lassen.
- e) Der Übergang zu Nichtbauzonen ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Umfriedungen müssen in der Regel offen gestaltet sein. Die Materialien sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die landschaftliche Umgebung abzustimmen.

8.9 Dachgestaltung und Fassaden

¹ Lukarnen, Schlepptgauben oder Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in den Kernzonen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

² Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um höchstens 1.5 m überragen. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn höhere Aufbauten den Gesamtcharakter der Gebäude nicht stören.

³ Anlagen der Haustechnik wie Klima- und Wärmerückführungselemente udgl. dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich quartierbildverträglich in die Dachgestaltung einfügen.

⁴ Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zumindest extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für die Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

⁵ Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden. Sie sollen zudem keine Blendwirkung entfalten.

V. BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

9.1 Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

³ Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind und die Fläche für Belichtung und Belüftung weniger als 10 % der Bodenfläche misst; Heiz- und Tankräume;
- b) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten;
- c) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Tresorräume;
- d) ein Reduit / Abstellraum pro Wohnung mit max. 5 m² Innengrundfläche und ohne natürliche Belichtung;
- e) der Freizeit dienende und allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume ab 3 Wohnungen bis maximal 2 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, für die im Grundbuch ein Benutzungsrecht zugunsten aller Bewohner angemerkert wird;
- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, in Zwei- und Mehrfamilienhäusern zudem sämtliche wohnungsexternen und allgemein zugänglichen Treppen und Korridore sowie Liftschächte;
- g) Wintergärten ohne heiztechnische Installationen bis zu 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, jedoch maximal 20 m² pro Wohnung, sofern diese Räume ausserhalb der wärmedämmten Gebäudehülle liegen (die Mehrfläche wird ausnützungsmässig angerechnet);
- h) offene ein- und vorspringende Balkone und Terrassen sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;
- i) in Untergeschossen, die keine anrechenbaren Räume enthalten, die Hauseingangszone mit Treppe und Lift, welche zur Erschliessung der oberen Geschosse dient;
- j) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;
- k) nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosse oder Untergeschosse, sofern das Gebäudevolumen mit Ausnahme der ausreichenden Wärmedämmung nicht vergrössert wird und das Gebäude vor Inkrafttreten des Baureglements vom 13. Januar 1997 erstellt wurde;
- l) gewerblich genutzte Lagerräume in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen;
- m) vorschulische Einrichtungen in Gestaltungsplangebieten, sofern diese mit Dienstbarkeitsvertrag der Öffentlichkeit gewidmet werden. Die Dienstbarkeit darf nur mit Zustimmung des Bezirksrats im Grundbuch gelöscht werden;
- n) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände;
- o) die Querschnittsflächen von Aussenwänden ab einer Konstruktionsstärke inkl. Wärmedämmung von mehr als 35 cm;
- p) bei raumhohen Fenstern, die mindestens 1.50 m breit sind, die Fläche zwischen den Fensterleibungen.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende kantonale Richtlinien für Bauten ausserhalb der Bauzone.

9.2 Anrechenbare Landfläche

¹ Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

² Nicht angerechnet werden:

- a) Offene Gewässer (Wasserflächen) und Wald innerhalb der Waldgrenze;
- b) die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen und privaten Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist. Ausgenommen sind höchstens 5 % der von der Baueingabe erfassten Fläche, wenn das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau der genannten Verkehrsanlagen einen Teil des Baugrundstücks beansprucht.

³ Hauszufahrten sind Fahrbahnflächen, die ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.

⁴ Der einer Bauzone zugewiesene Gewässerraum ist mit Ausnahme der offenen Wasserfläche (Art. 9.2 Abs. 2 Bst. a) anrechenbar. Bei Ausdolungen von Gewässern und bei Renaturierung von korrigierten Gewässern bleibt die dafür beanspruchte Fläche anrechenbar.

⁵ Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem gegenüber dem Verkehrswert ermässigten Preis abgetreten, so kann der Bezirksrat diesen vertraglich dem Abtretenden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ganz oder teilweise als anrechenbare Landfläche belassen.

9.3 Ausnützungsziffertransfer

¹ Grundeigentümer von benachbarten oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag die noch nicht beanspruchte anrechenbare Landfläche von einem Grundstück auf das andere Grundstück übertragen.

² Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Bezirksamts gelöscht werden.

9.4 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

¹ Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstücks oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die zulässige Ausnützung der ursprünglichen bzw. neuen Parzelle nicht überschritten werden.

² Bei Reihenhäusern, Terrassensiedlungen, Gesamtbebauungen aufgrund eines Gestaltungsplans ist die jeweilige Nutzungsziffer in der Summe aller Grundstücke einzuhalten.

³ Die Regelung der Ausnützungsziffer bei Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken ist im Grundbuch anzumerken.

⁴ Abparzellierungen sind meldepflichtig.

9.5 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

9.6 Terrassenhäuser

Als Terrassenhäuser gelten am Hang gelegene Gebäude, deren talseitige Fassade um mindestens 3 m nach hinten versetzt sind.

9.7 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften in einem Gestaltungsplan festgelegt wird.

9.8 Geschosse

¹ Die zulässige Anzahl Geschosse für die Regelbauweise wird gemäss Art. 4.1 Abs. 1 bestimmt. Zusätzlich ist ein sichtbares Untergeschoss gemäss Art. 9.8 Abs. 2 erlaubt.

² Untergeschosse sind Geschosse, die zu mehr als einem Drittel ihres Volumens unterhalb des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains liegen. Ein Untergeschoss gilt dann als sichtbar, wenn es das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1.0 m überragt.

³ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

⁴ Attikageschosse sind Geschosse, deren Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebdreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

9.9 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Terrain in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt des Dachs bzw. des Attikageschosses. Die Firsthöhe wird für jede Fassade einzeln bestimmt.

9.10 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

³ Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.

9.11 Aussenwärmedämmung

An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke ungeachtet der geltenden Grenzabstände, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.

9.12 Geländer

Glasbrüstungen und Absturzsicherungen (Geländer), die mindestens zu 70 % offen konstruiert sind, zählen nicht zur Gebäude- und Firsthöhe und sind für die Berechnung des Grenzabstandes nicht zu beachten.

9.13 Minimale Raumgrössen und Belichtung

Wohn-, Büro- und Schlafräume haben bei Neu- und Erweiterungsbauten eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 9 m² aufzuweisen. Bei Dachzimmern muss mindestens die Hälfte der Bodenfläche die Höhe von wenigstens 2.20 m aufweisen. Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens einen Zehntel der Bodenfläche, bei einzelnen Dachzimmern mindestens einen Fünftel der Bodenfläche, in allen Fällen aber mindestens 0.80 m² zu betragen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNG

10.1 Gebühren

Die Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen werden durch den Bezirksrat in der Gebührenordnung geregelt.

10.2 Übergangsrecht

Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieses Baureglements vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung. Die Bauherrschaft kann eine Beurteilung nach neuem Recht beantragen.

10.3 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Baureglement vom 1. November 2006 sowie die Zonenpläne Siedlung Fänn, Haltikon, Immensee, Merlischachen, Küssnacht und Seebodenalp und die Kernzonenpläne Immensee und Küssnacht mit sämtlichen zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen werden aufgehoben^e.

10.4 Inkrafttreten

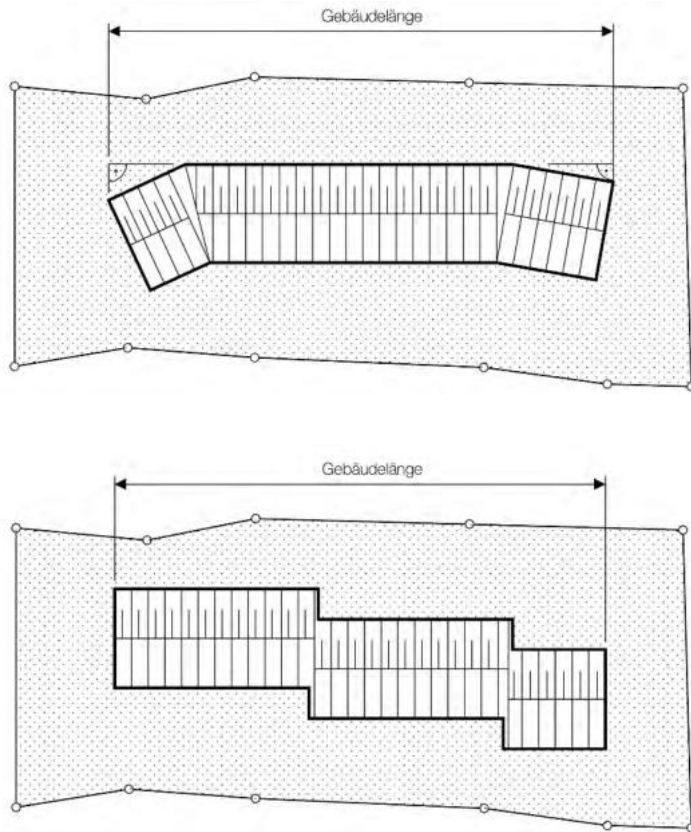
Dieses Baureglement und der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

^e Hinweis: Die Zonenpläne Landschaft Nord und Süd und die Artikel 94 (Schutzobjekte Golfzone), 98-106 sowie 108-110 (Schutzzone) mitsamt des Anhang 1 des Baureglements vom 1. November 2006 werden in einem separaten Verfahren aufgehoben.

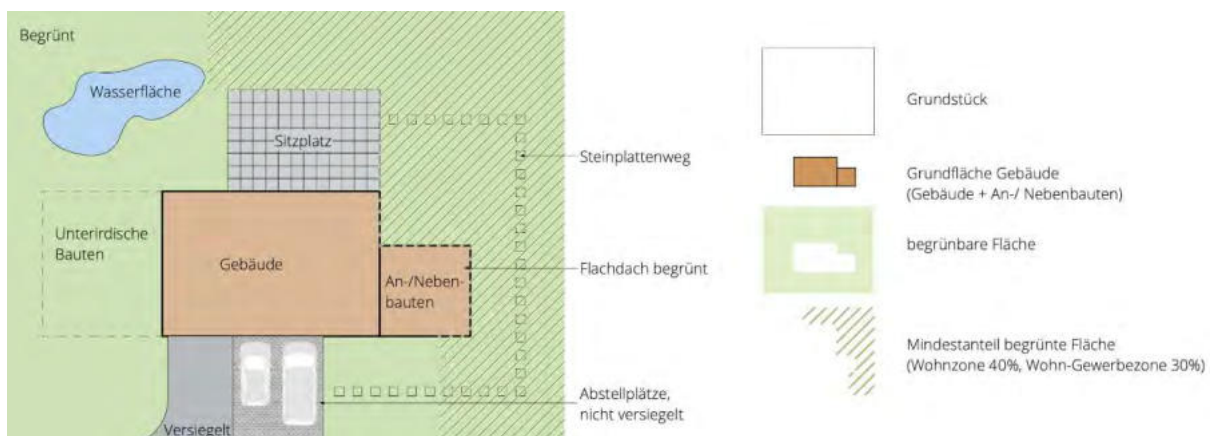
ANHANG

1. Erläuterungsskizzen

Gebäudelänge gemäss Art. 4.1 Abs. 1 Baureglement Küssnacht



Berechnung Grundstücksbegrünung gemäss Art. 8.8 Bst. a Baureglement Küssnacht

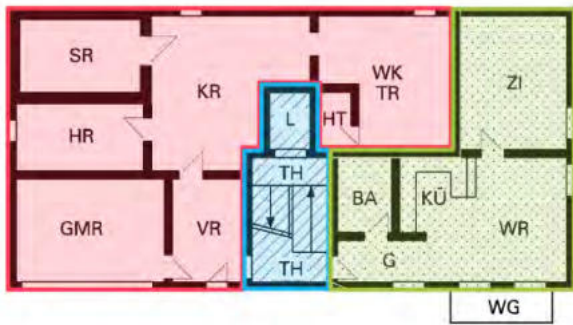


Auszug BauR (Ziffer 8.8 Bst. a BauR)

In den Wohnzonen sind mindestens 40 % und in den Wohn- und Gewerbebezonen mindestens 30 % der nicht mit Gebäuden bebauten, zur anrechenbaren Landfläche zählenden Grundstücksfläche zu bepflanzen und zu begrünen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen sind tiefere Werte möglich, wenn anderweitige Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Es sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

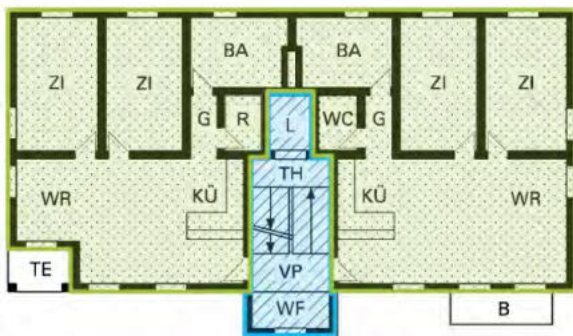
Anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Art. 9.1 Baureglement Küssnacht

Untergeschoss

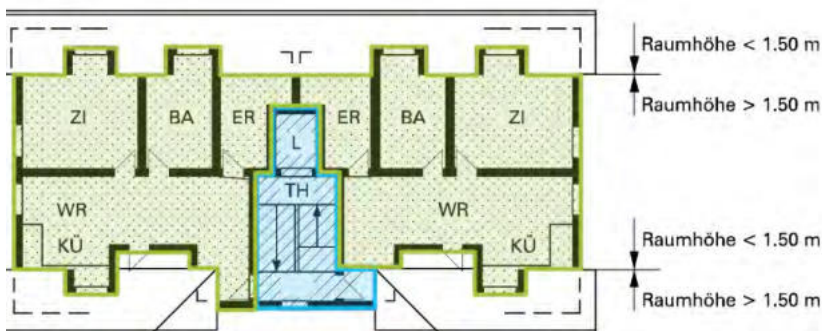


- B Balkon
- BA Bad
- ER Estrichraum
- G Gang
- GMR Gemeinschaftsmehrweckraum
- HR Heizungsraum / Kohleraum / Tankraum
- HT Hustechnig (Heizung, Lift- und Klimaanlage)
- KÜ Küche
- KR Kellerraum
- L Lift
- R Reduit (bis 5m² nicht anzurechnen)
- SR Schutzraum
- TE Terrasse
- TH Treppenhaus
- TR Trockenraum
- VP Vorplatz
- VR Velorum / Kinderwagenraum
- WF Windfang
- WG unbeheizter Wintergarten bis zu max 10% der BGF; max. 20m² pro Wohnung
- WK Waschküche
- WR Wohnraum
- ZI Zimmer

Vollgeschoss

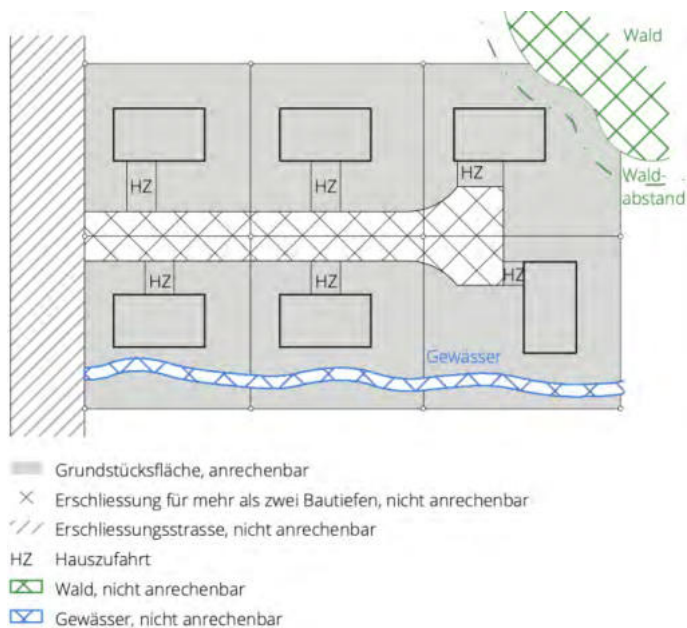


Dachgeschoss



- Anrechenbare Geschossflächen
- Nicht anrechenbare Geschossflächen
- Ab 2 Wohnungen nicht anrechenbare Geschossfläche

Anrechenbare Landfläche gemäss Art. 9.2 Baureglement Küssnacht



Auszug BauR (Art. 9.2 BauR)

¹ Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

² Nicht angerechnet werden:

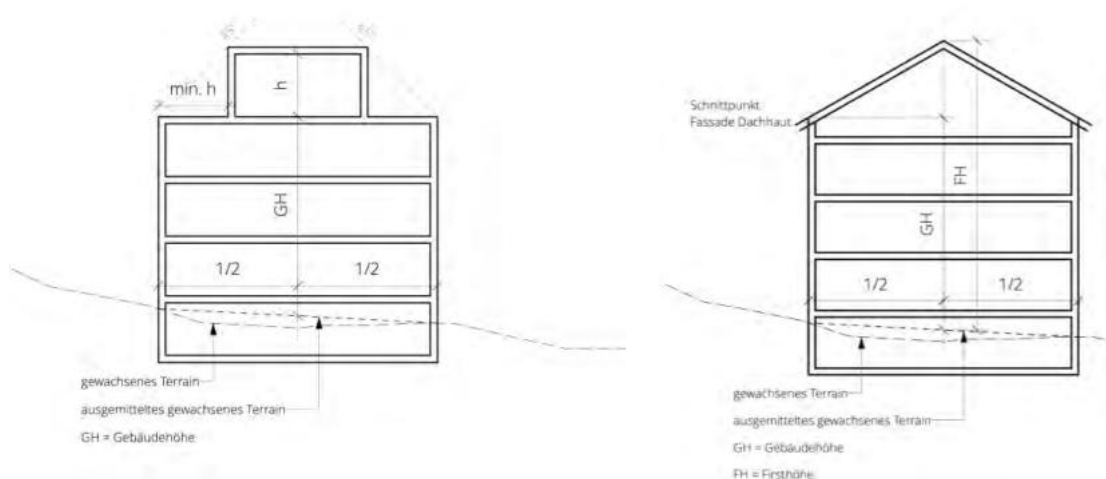
- Offene Gewässer (Wasserflächen) und Wald innerhalb der Waldgrenze;
- die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen und privaten Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist. Ausgenommen sind höchstens 5 % der von der Baueingabe erfassten Fläche, wenn das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau der genannten Verkehrsanlagen einen Teil des Baugrundstücks beansprucht.

³ Hauszufahrten sind Fahrbahnflächen, die ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.

⁴ Der einer Bauzone zugewiesene Gewässerraum ist mit Ausnahme der offenen Wasserfläche (Art. 9.2 Abs. 2 Bst. a) anrechenbar. Bei Ausdolungen von Gewässern und bei Renaturierung von korrigierten Gewässern bleibt die dafür beanspruchte Fläche anrechenbar.

⁵ Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem gegenüber dem Verkehrswert ermässigten Preis abgetreten, so kann der Bezirksrat diesen vertraglich dem Abtretenden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ganz oder teilweise als anrechenbare Landfläche belassen.

Gebäudehöhe gemäss § 60 Abs. 2 PBG sowie Firsthöhe im Sinne von § 31 Abs. 2 PBV



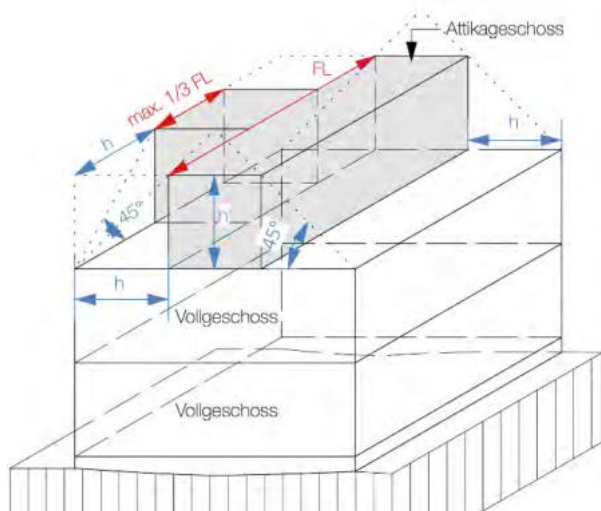
Auszug PBG (§ 60 Abs. 2 und 3 PBG)

² Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabchlusses.

³ Nicht berücksichtigt werden:

- die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
- Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
- Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

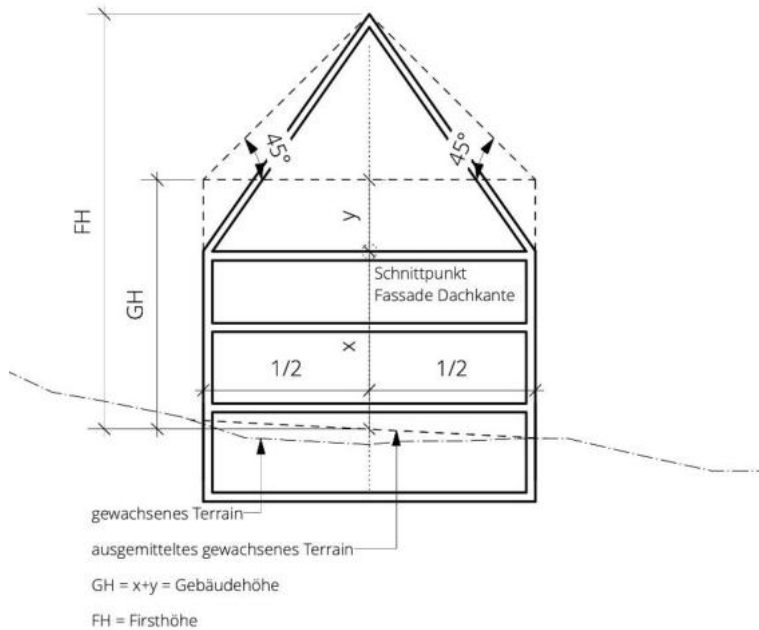
Attikageschoss gemäss § 60 Abs. 3 Bst. c PBG



Auszug PBG (§ 60 Abs. 3 Bst. c PBG)

Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind

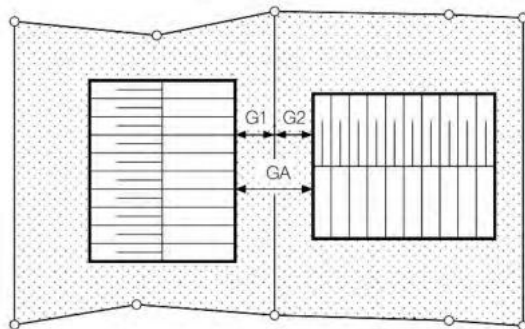
Gebäudehöhe gemäss § 60 Abs. 4 PBG sowie Firsthöhe im Sinne von § 31 Abs. 2 PBV



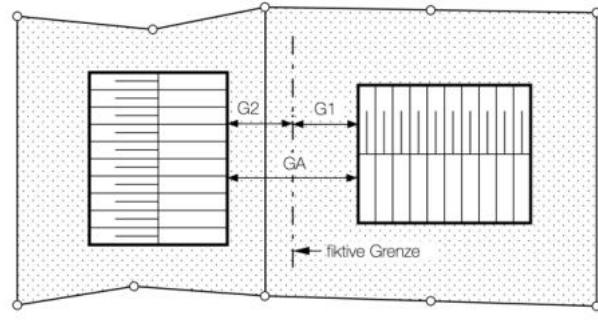
Auszug PBG (§ 60 Abs. 4 PBG)

⁴ Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

Gebäudeabstand gemäss § 63 PBG



G1 Grenzabstand
 G2 Grenzabstand
 GA Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände)



G1 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 1
 G2 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 2
 GA Gebäudeabstand = G1 + G2

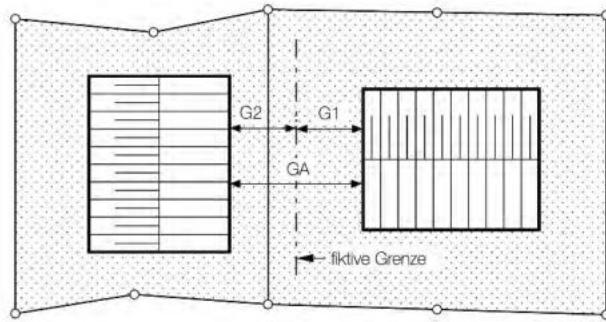
Auszug PBG (§ 63 Abs. 4 PBG)

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff.

² Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

³ Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Ungleicher Grenzabstand gemäss § 62 PBG



- G1 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 1
- G2 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 2
- GA Gebäudeabstand = G1 + G2

Auszug PBG (§ 62 PBG)

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

2. Verweis auf Messweisen und Baubegriffe im übergeordneten Recht

- Für die Messweise des Grenzabstands gilt § 59 PBG.
- Die Gebäudehöhe und Firsthöhe ist gemäss § 60 PBG zu ermitteln.
- Für Nebenbauten und unterirdische Bauten gilt § 61 PBG.
- Für die ungleiche Verteilung der Grenzabstände gilt § 62 PBG.
- Der Gebäudeabstand wird gemäss § 63 PBG gemessen.
- Der Strassenabstand wird gemäss § 65 PBG gemessen.
- Der Gewässerabstand wird gemäss § 66 PBG gemessen.
- Der Waldabstand wird gemäss § 67 PBG gemessen.
- Andere Abstandsvorschriften sind gemäss § 68 PBG zu ermitteln.

Anhang

Revision Nutzungsplanung

Baureglement

Revision Nutzungsplanung

BAUREGLEMENT

Fassung für die Bezirksgemeinde und für die
Volksabstimmung sowie für die Genehmigung

20. April 2026

-
1. öffentliche Auflage vom 5. April 2024 bis am 6. Mai 2024
 2. öffentliche Auflage vom 6. Dezember 2024 bis am 7. Januar 2025
-

Von der Bezirksgemeinde an die Urnenabstimmung überwiesen am ...

An der Urnenabstimmung angenommen am ...

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

.....
Oliver Ebert

.....
Marc Sinoli

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. ... am ... genehmigt

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....
Michael Stähli

.....
Dr. Mathias E. Brun

Inkrafttreten: ...

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Vorschriften	4
1.1	Zweck und Geltungsbereich	4
1.2	Grundsätze	4
1.3	Kommunale Planungsinstrumente	4
1.4	Zuständigkeiten	4
1.5	Gestaltungsplanpflicht	5
1.6	Mehrwertabgabe	5
1.7	Zwischennutzungen	5
II.	Zonensystematik	6
2.1	Zonen	6
2.2	Verbindliche Pläne	7
III.	Zonenvorschriften	7
A	Bauzonen	7
3.1	Kernzone Ke	7
3.2	Zentrumszone Ze	9
3.3	Wohnzonen W	9
3.4	Wohn- und Gewerbebezonen WG 70, WG 90 und WG 100	9
3.5	Gewerbebezonen G1, G2 und Industriezone I	9
3.6	Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF	10
3.7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	10
3.8	Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE	10
3.9	Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB	11
3.10	Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp SVG	11
3.11	Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten SVG	11
B	Gebäudedimension in den Bauzonen	12
4.1	Gebäudedimensionen für die Regelbauweise	12
C	Ergänzende Bauzonenvorschriften	13
5.1	Gewerbeanteil	13
5.2	Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung	13
5.3	Förderung von preisgünstigen Wohnungen	13
5.4	Abweichungen bei Gestaltungsplänen	14
5.5	Perimeter für Hochhäuser	14
5.6	Zone öffentlicher Seezugang	14
D	Weitere Bauzonen und Nichtbauzonen	15
6.1	Grünzone Gr	15
6.2	Zone für Camping Ca	15
6.3	Golfzone Go	15
6.4	Erholungszone Seebodenalp Er	15
6.5	Ablagerungszone Ab	16
6.6	Deponiezone De	16
6.7	Landwirtschaftszone Lw	16
6.8	Zone Hafenanlage Ha	16
6.9	Zone Seilbahnkorridor Sb	16
6.10	Verkehrszone und Verkehrsfläche	17
E	Schutzzonen	17
7.1	Zone archäologische Fundstätte aF	17
7.2	Gefahrenzonen	17
7.3	Zone Gewässerraum	17

IV. Bauvorschriften	18
8.1 Einordnung	18
8.2 Besondere Abstände	18
8.3 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen	18
8.4 Parkierung und Mobilität	18
8.6 Gemeinschaftliche Aussenflächen	19
8.7 Lärmschutz	19
8.8 Umgebungsgestaltung	20
8.9 Dachgestaltung und Fassaden	20
V. BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	21
9.1 Ausnützungsziffer	21
9.2 Anrechenbare Landfläche	22
9.3 Ausnützungsziffertransfer	22
9.4 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	22
9.5 Gebäude	23
9.6 Terrassenhäuser	23
9.7 Baubereich	23
9.8 Geschosse	23
9.9 Firsthöhe	23
9.10 Gebäudelänge	23
9.11 Aussenwärmedämmung	24
9.12 Geländer	24
9.13 Minimale Raumgrössen und Belichtung	24
VI. Schlussbestimmung	24
10.1 Gebühren	24
10.2 Übergangsrecht	24
10.3 Aufhebung bisherigen Rechts	24
10.4 Inkrafttreten	24
Anhang	25
1. Erläuterungsskizzen	25
2. Verweis auf Messweisen und Baubegriffe im übergeordneten Recht	30

Die Bezirksgemeinde Küssnacht beschliesst, gestützt auf § 15 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987, folgendes Baureglement (BauR):

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1.1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement und der Zonenplan regeln die haushälterische Nutzung des Bodens und das Bauen im Bezirk Küssnacht.

² Das Baureglement und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für den gesamten Bezirk. Vorbehalten bleibt das übergeordnete Recht.

1.2 Grundsätze

¹ Die Eigenart und Identität der Orte und der Kultur- und Naturlandschaft des Bezirks sind zu wahren. In den Bauzonen wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbilds und der quartierspezifischen Merkmale sowie der Grundsätze der Nachhaltigkeit angestrebt.

² Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) definiert die Ziele und Grundsätze der kommunalen Raumentwicklung. Es dient der Bewilligungsbehörde als Grundlage in städtebaulichen Ermessensfragen.

³ Der Bezirksrat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, themen- oder ortsteilspezifische Richtlinien veröffentlichen.

1.3 Kommunale Planungsinstrumente

¹ Der kommunale Teilrichtplan «Verkehr» legt die kommunalen Netze für den Fuss- und Veloverkehr, das Erschliessungsnetz für den motorisierten Verkehr und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs fest. Der kommunale Teilrichtplan «Verkehr» ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für Projekte des Bezirks.

² Der Teilrichtplan «Wärme» legt die Grundsätze einer nachhaltigen Energienutzung im Gebäudebereich fest und bezeichnet die Versorgungsgebiete. Der Teilrichtplan «Wärme» ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für Projekte und Beratungsangebote des Bezirks.

³ Der Erschliessungsplan legt die Groberschliessung der Bauzonen fest.

⁴ Die Sonderregelungen in den Gestaltungsplänen sind grundeigentümerverbindlich.

1.4 Zuständigkeiten

¹ Planungs- und Baubewilligungsbehörde ist der Bezirksrat.

² Die Baukommission ist für das vereinfachte Verfahren gemäss § 79 PBG zuständig.

³ Baubewilligungen im Meldeverfahren gemäss § 75a Abs. 3 und 4 PBG erfolgen durch das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr.

⁴ Der Bezirksrat kann Spezialkommissionen und Sachverständige beiziehen.

⁵ Der Bezirksrat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation sowie die Abläufe im Baubewilligungsverfahren und in der Baukontrolle fest.

1.5 Gestaltungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden.

² Folgende Bauvorhaben lösen bei Einhaltung der zonengemässen Gebäudedimensionen keinen Gestaltungsplan aus:

- Untergeordnete bauliche Erweiterungen, Umbauten und Anbauten bis 10 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Grundstück bestehenden anrechenbaren Geschossfläche;
- Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Bauten.

³ Der Bezirksrat kann:

- die Anforderungen zur Erfüllung der wesentlichen Vorteile gemäss § 24 Abs. 3 PBG in einem Vorentscheid ortsspezifisch konkretisieren;
- zur Sicherstellung der besonders guten städtebaulichen und aussenräumlichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein Konkurrenzverfahren oder eine fundierte städtebauliche Analyse und eine Volumenstudie in Varianten verlangen.

1.6 Mehrwertabgabe

Der Bezirk erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nur von den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht infolge Um- und Aufzonen eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts nach Massgabe der Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) oder der Planungs- und Bauverordnung vom 2. Dezember 1997 (PBV, SRSZ 400.111).

1.7 Zwischennutzungen

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Bezirksrat zeitlich befristete Abweichungen von den Zonenvorschriften und den Baureglements Vorschriften für maximal 3 Jahre bewilligen. Diese Frist kann auf begründeten Antrag um maximal 2 Jahre verlängert werden.

II. ZONENSYSTEMATIK

2.1 Zonen

Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Bauzonen	Empfindlichkeitsstufe (ES)
Kernzone Ke	III
Zentrumszone Ze	III
Wohnzone W 20	II
Wohnzone W 30	II
Wohnzone W 40	II
Wohnzone W 55	II
Wohnzone W 60	II
Wohnzone W 70	II
Wohn- und Gewerbezone WG 70	III
Wohn- und Gewerbezone WG 90	III
Wohn- und Gewerbezone WG 100	III
Gewerbezone G1	III
Gewerbezone G2	III
Industriezone I	IV
Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	II/III
Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE	II/III
Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB	III
Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp / Baumgarten SVG	III
Weitere Bauzonen	
Grünzone Gr	III
Verkehrszone Ve	-
Zonenüberlagerungen	
Perimeter Innenentwicklung u. Siedlungserneuerung bei Regelbauweise	-
Gestaltungsplanpflichtgebiete GP	-
Perimeter für Hochhäuser	-
Zone öffentlicher Seezugang	-
Zone Seilbahnkorridor Sb	-
Zone Hafenanlage Ha	-
Nichtbauzonen	
Campingzone Ca	II
Golfzone Go	III
Erholungszone Seebodenalp Er	III
Ablagerungszone Ab	III
Deponiezone De	III
Landwirtschaftszone Lw	III
Verkehrsfläche Vf	-
Überlagernde Schutzzone	
Zone archäologische Fundstätten aF	-
Gefahrenzonen	-
Zone Gewässerraum	-

2.2 Verbindliche Pläne

¹ Massgebend ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000. Für den genauen Verlauf der Zonen-
grenzen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentums-
beschränkungen (ÖREB-Kataster). Ergänzend zum Zonenplan im Massstab 1:5'000 sind fol-
gende Pläne verbindlich:

- a) Kernzonenpläne Küsnacht, Merlischachen und Immensee im Massstab 1:1'000.
- b) *Gewässerräume und Gefahrenzonen im Massstab 1:5'000.^a*
- c) *Für die Natur- und Wasserschutzzonen und die geschützten Einzelobjekte gilt der Zonen-
plan «Landschaft» im Massstab 1:5'000.^b*

² Die rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der Baubehörde auf.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

A Bauzonen

3.1 Kernzone Ke

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der Ortskerne
und die Stärkung ihrer Zentrumsfunktion. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten ge-
währleisten. Die Unterschutzstellung von Objekten, die im kantonalen Schutzinventar KSI
oder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeu-
tung (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 Chlausjänergasse ist der zur Strasse orientierte Teil der Erdge-
schosse bzw. Hochparterregeschosse 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 Mi-
nimum 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.

^a Hinweis: Der Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen sowie die zugehörigen Bestimmungen werden in
einem separaten Verfahren erlassen.

^b Hinweis: Der Zonenplan Landschaft sowie die zugehörigen Bestimmungen gemäss separatem Reglement über
den Schutz der Natur- und Landschaftsobjekte werden in einem separaten Verfahren erlassen. Die Artikel 94
(Schutzobjekte Golfzone), 98-106 sowie 108-110 (Schutzzonen) mitsamt des Anhang 1 des Baureglements vom 1.
November 2006 bleiben bis zu diesem Zeitpunkt in Kraft.

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. Anbauten 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 Bebauungsstruktur 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.

3.2 Zentrumszone Ze

¹ Die Zentrumszone bezweckt, das Zentrum von Küsnacht in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

² Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen und für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. In der Zentrumszone sind mindestens 20 % der realisierten, an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Geschossflächen gewerblich zu nutzen (Gewerbeanteil).

Innerhalb des Gestaltungsplanpflichtperimeters Bahnhof Mitte gilt ein Gewerbeanteil von 40 %. Diese Gewerbeflächen dürfen um die Fläche der preisgünstigen Wohnungen reduziert werden bis auf einen minimalen Gewerbeanteil von 20 %. Im Gestaltungsplanpflichtperimeter Bahnhof Süd ist ein öffentlich zugängliches Parkplatzangebot zu schaffen und zu sichern (wie Park and Rail).

³ Der Übergang zum öffentlichen Aussenraum ist situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Erdgeschossnutzungen sollen einen erkennbaren Bezug zum öffentlichen Aussenraum besitzen. Erdgeschosse haben eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.5 m aufzuweisen.

⁴ Innerhalb des im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichs dürfen die näher an der Bahnhofstrasse liegenden strassenbegleitenden Fassadenabschnitte eine Länge von 15.0 m nicht überschreiten. Längere Fassaden sind zu gliedern und mit einem Rückversatz von mindestens 2.0 m zu staffeln. Überdies ist das fünfte Geschoss entlang der Bahnhofstrasse um mindestens 4.0 m von der strassenbegleitenden Fassadenflucht zurückzusetzen.

3.3 Wohnzonen W

Die Wohnzonen W 20, W 30, W 40, W 55, W 60 und W 70 sind für Wohnnutzungen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES II sind zulässig.

3.4 Wohn- und Gewerbebezonen WG

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 70, WG 90 und WG 100 sind für Wohnnutzungen sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt.

² Im Gestaltungsplanpflichtperimeter Bahnhof Süd ist ein öffentlich zugängliches Parkplatzangebot zu schaffen und zu sichern (wie Park and Rail).

3.5 Gewerbebezonen G und Industriezone I

¹ Die Gewerbe- und Industriezone sind für die Ansiedlung höchstens mässig störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. In der Industriezone sind stark störende Betriebe der ES IV zulässig. In der Gewerbezone G1 und G2 sind Hotelnutzungen und Gastronomiebetriebe sowie pro Gebäude eine Wohnung zulässig.

² Geeignete Flächen des Aussenraums sind standortgerecht zu begrünen und zu bepflanzen oder für die Versickerung und Retention von Regenwasser auszugestalten.

³ In der Industriezone beträgt der minimale Grenzabstand 30% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m.

3.6 Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF

¹ Die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn hat zum Ziel, die bauliche Verdichtung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern.

² Die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn ist für die Ansiedlung mässig und stark störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotelnutzungen und Gastronomiebetriebe sind zulässig. Pro Gebäude ist eine betriebsnotwendige Wohnung zulässig.

Für die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn gelten folgende Nutzungsvorgaben:

- a) Verkehrsintensive Einrichtungen wie beispielsweise Einkaufszentren oder Freizeitanlagen wie Multiplexkinos sind nicht zulässig. Die Verkaufsfläche darf 500 m² pro Gebäude und 20 % der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Von dieser Flächenbeschränkung sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb ausgenommen, sofern das Mass der Verkaufsfläche in Bezug auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Gesamtbetriebs untergeordnet ist.
- b) Lagernutzungen sind zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit einem Betrieb in der Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn stehen und die Lagernutzung nicht den Betriebszweck darstellt.
- c) Es werden Nutzungen in dichter Bauweise angestrebt. Der Bezirksrat kann im Baubewilligungsverfahren eine haushälterische Grundstücksnutzung verlangen.

³ In der Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn beträgt der minimale Grenzabstand 30 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m.

⁴ Geeignete Flächen des Aussenraums sind standortgerecht zu begrünen, zu bepflanzen oder für die Versickerung und Retention von Regenwasser auszugestalten. Bei Bauvorhaben mit mehr als 60 % Dienstleistungsnutzungen (Büronutzungen) ist eine gute Umgebungsqualität mit gestalteten Aufenthaltsflächen nachzuweisen. Aufenthaltsflächen dürfen auch auf Dachflächen angeordnet werden.

3.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung entsteht. Umgebungsflächen sind nach Möglichkeit naturnah zu gestalten.

³ Die zulässigen Gebäudedimensionen werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

3.8 Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE

¹ Die Zone für Sport- und Erholungsanlagen ist für allgemein zugängliche Flächen bestimmt, die vorwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen.

² Darauf dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung entsteht.

³ Die zulässigen Gebäudedimensionen für Bauten werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

3.9 Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB

¹ Die Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem bezweckt die bauliche Entwicklung in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet mit historisch wertvollen Gebäuden und Anlagen. Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Wohnen und höchstens mässig störende Betriebe der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und gut zu gestalten.

³ Neubauten und bauliche Erweiterungen dürfen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die zulässigen Gebäudedimensionen werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall im Gestaltungsplan festgelegt.

3.10 Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp SVG

¹ In der Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp sind Hotels, Gaststätten und weitere touristische Einrichtungen zulässig.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsteht.

³ Neubauten dürfen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die Gebäudedimensionen für Bauten werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall im Gestaltungsplan festgelegt.

3.11 Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten SVG

¹ Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W 30.

² Im Rahmen eines Gestaltungsplanes für die gesamte Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten sind Bauten nach den Gebäudedimensionen der Wohnzone W 55 zulässig.

³ Die Gewährung dieser Gebäudedimensionen setzt nebst dem Nachweis der Vorteile gemäss § 24 Abs. 3 PBG die Erfüllung folgender Bedingungen voraus:

- a) Mindestens 40 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche sind für touristische Nutzungen zu reservieren (Gastgewerbe im engeren Sinne, Seminareinrichtungen, Sportanlagen usw.);
- b) Schaffung, bzw. Gewährleistung angemessener öffentlich begehbarer Grünflächen;
- c) Gewährleistung des öffentlichen Seezugangs mit den notwendigen Anlagen.

⁴ Für die öffentlichen Nutzungen gemäss Abs. 3 Bst. b und c sind mit dem Erlass des Gestaltungsplans zu Gunsten des Bezirks Küssnacht Dienstbarkeiten im Sinne von Art. 781 ZGB zu begründen.

B Gebäudedimension in den Bauzonen

4.1 Gebäudedimensionen für die Regelbauweise

1

Zone	Max. Vollgeschosse	Max. Dach- oder Attikageschosse	Max. Ausnutzungsziffer	Min. Gewerbeanteil	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe bei Flachdach	Max. Firsthöhe bei Schrägdach	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Kernzone Ke	3	1	-	Art. 3.1 Abs. 2	10.0	-	15.0	-	III
Zentrumszone Ze	5	0*	1.20	20% Art. 3.2 Abs. 2	17.0	17.0	19.0	-	III
Wohnzone W 20	2	0*	0.20	-	7.5	7.5	8.5	20.0	II
Wohnzone W 30	2	0*	0.30	-	7.5	7.5	8.5	20.0	II
Wohnzone W 40	2	1	0.40	-	9.0	13.0	13.0	20.0	II
Wohnzone W 55	2	1	0.55	-	9.0	13.0	13.0	30.0	II
Wohnzone W 60	3	0*	0.60	-	12.0	12.0	13.0	30.0	II
Wohnzone W 70	3	1	0.70	-	12.0	16.0	16.0	30.0	II
Wohn- und Gewerbezone WG 70	4	0*	0.70	-	13.5	13.5	14.5	-	III
Wohn- und Gewerbezone WG 90	5	0*	0.90	-	16.5	16.5	17.5	-	III
Wohn- und Gewerbezone WG 100	5	0*	1.00	-	16.5	16.5	17.5	-	III
Gewerbezone G 1	-	-	-	Art. 3.5 Abs. 1	15.0	15.0	16.0	-	III
Gewerbezone G 2	-	-	-	Art. 3.5 Abs. 1	-	-	-	-	III
Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF	-	-	-	Art. 3.6 Abs. 1	-	-	-	-	IV
Industriezone I	-	-	-	Art. 3.5 Abs. 1	30.0	30.0	30.0	-	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	Art. 3.7								
Zone für Sport und Erholungsanlagen SpE	Art. 3.8								
Zone mit spez. Vorschriften Bethlehem SVB	Art. 3.9								
Zone mit spez. Vorschriften Gast. / tour. Einrichtungen SVG	Art. 3.10 und Art. 3.11								

*Anstelle eines Vollgeschosses ist ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.

² Wird in den Zonen W 20, W 30, W60 WG 70, WG 90, WG 100 und Ze das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss, sondern als Dachgeschoss mit einem Schrägdach oder als Attikageschoss ausgebildet, reduziert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Tabelle Art. 4.1 Abs. 1 um 3 m.

C Ergänzende Bauzonenvorschriften

5.1 Gewerbeanteil

Der Gewerbeanteil bezeichnet in Prozenten jenen Teil der Gebäudenutzfläche, der für Büros, Verkaufslokale, Werkstätten, gewerbliche Einstell- und Lagerräume, Gaststätten, Räume für Unterricht, Unterhaltung oder ähnliche Zwecke gegen Entgelt, im Minimum verwendet wird.

5.2 Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung

¹ Die Vorschrift bezweckt, innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Perimeters die quartierbildverträgliche Verdichtung und Erneuerung des Gebäudebestands zu ermöglichen und attraktive Freiräume zu fördern. Überdies bezweckt sie, die etappenweise Erneuerung bestehender Siedlungen zu erleichtern.

² Für Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen gemäss Art. 5.2 Abs. 3 erfüllen, gelten folgende Ausnutzungsziffern:

– Zentrumszone Ze:	AZ 1.30
– Wohnzone W 70:	AZ 0.80
– Wohn- und Gewerbezone WG 70:	AZ 0.80
– Wohn- und Gewerbezone WG 90:	AZ 1.00
– Wohn- und Gewerbezone WG 100:	AZ 1.10

³ Bauvorhaben haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Es sind aufenthaltsfreundlich gestaltete und mehrheitlich öffentlich zugängliche Aussenflächen in der Grösse von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zu schaffen.
- b) Die Bewohner- und Beschäftigtenparkfelder sind unterirdisch zu organisieren.
- c) Bei der Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Aussenraum ist die kommunale Richtlinien Oberdorf/Boden zu beachten.

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 Ausnutzungsziffer 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 öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

5.4 Abweichungen bei Gestaltungsplänen

¹ Mit Ausnahme der Wohnzonen W 20 sowie der Kernzone kann bei Gestaltungsplänen innerhalb des Gestaltungsplangebiets wie folgt von den Bauvorschriften des Kantons und den Vorschriften dieses Baureglements abgewichen werden:

- a) 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 %;
 - im Gestaltungsplangebiet K36 (Im Boden) auf eine Ausnützungsziffer max. 1.2;
 - in den übrigen Zonen um höchstens 20 %.
- b) Der Ausnützungsziffertransfer zwischen unterschiedlichen Bauzonentypen ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.
- c) Überdies kann von der Regelbauweise und den Gebäudedimensionen (Art. 4.1) insbesondere wie folgt abgewichen werden:
 - Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände, nicht jedoch gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters;
 - Vergrösserung der Gebäudelängen;
 - Die zonengemässe Geschosszahl darf mit Ausnahme der Wohnzone W 30 um max. 1 Vollgeschoss erhöht werden. Die zonengemässe Gebäudehöhe und Firsthöhe erhöht sich dabei um max. 3.5 m.

² Abweichungen nach Art. 5.4 Abs. 1 setzen voraus, dass das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wesentliche Vorzüge besitzt und das Ergebnis eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens ist oder die Erarbeitung des Richtprojekts durch einen vom Bezirksrat bestimmten Fachbeirat begleitet wird und die Qualitäten des Richtprojekts im Gestaltungsplan gesichert sind.

5.5 Perimeter für Hochhäuser

¹ Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig. Bei einem Neubau oder einem Ersatzbau eines Hochhauses gilt Gestaltungsplanpflicht.

² Über die Verträglichkeit eines Hochhausstandorts entscheidet die Bewilligungsbehörde, gestützt auf ein städtebauliches Variantenstudium. Die Bewilligungsbehörde legt die maximalen Gebäudehöhen sowie qualitativen Anforderungen an das Hochhausprojekt im Gestaltungsplanverfahren fest.

³ Der Bezirksrat definiert die Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten in einer Richtlinie.

5.6 Zone öffentlicher Seezugang

Im bezeichneten Perimeter entlang des Seeufers in Merlischachen ist der öffentliche Seezugang zu gewährleisten. Für die Zone öffentlicher Seezugang im Gebiet Baumgarten (Immensee) gilt Art. 3.11 Abs. 3 Bst. c.

D Weitere Bauzonen und Nichtbauzonen

6.1 Grünzone Gr

¹ Die Grünzone bezweckt die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten und zwischen Siedlungsräumen, insbesondere entlang der Siedlungsränder und den natürlichen Grünelementen wie Bachläufen und Waldrändern.

² Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Einrichtungen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung der angrenzenden Quartiere dienen, sind zulässig. Zur Erschliessung angrenzender Bauzonen notwendige Anlagen sind gestattet.

6.2 Zone für Camping Ca

Die Zone für Camping ist für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Campingplatz erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

6.3 Golfzone Go

¹ Die Golfzone dient als Intensiverholungszone dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt.

² Bauten und Anlagen dürfen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die zulässige Nutzweise und das Mass an Bauten, die schonungsvolle Integration der Bauten und Anlagen in die Landschaft, die Bepflanzung, die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sowie die Erschliessung werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Gestaltungsplan festgelegt

³ In Zeiten gestörter Versorgungslage sind die dazu geeigneten Flächen der Golfzone nach Bedarf der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

6.4 Erholungszone Seebodenalp Er

¹ Die Erholungszone Seebodenalp ist für die Einrichtung und den Betrieb von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Ausflugsziel Seebodenalp bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete gelten folgende Nutzungsvorgaben:

- Das Teilgebiet A dient der Erschliessung und Parkierung;
- Im Teilbereich B ist ein Informationspavillon mit Ausstattungen für den Freizeitsport wie WC, Umkleidekabine, Dusche udgl. erlaubt;
- In den Teilgebieten C1 und C2 sind temporäre Freizeiteinrichtungen für Sportanlässe udgl. erlaubt. Das Teilgebiet C1 darf bei Grossanlässen als temporärer Parkplatz genutzt werden.

² Bauten und Anlagen sind besonders schonungsvoll in die Landschaft zu integrieren. Geländeveränderungen und versiegelte Flächen sind auf das zwingend erforderliche Mass zu beschränken.

³ Im Baugesuch für die Erstellung oder Änderung ortsfester oder temporärer Bauten und Anlagen ist ein Umgebungsplan und ein Betriebskonzept für das jeweilige Teilgebiet einzureichen.

6.5 Ablagerungszone Ab

¹ Die Ablagerungszone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub und für die Erstellung der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen. Vorschriften von Bund und Kanton, insbesondere das Gewässerschutz- und das Umweltschutzgesetz, bleiben vorbehalten.

² Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Rekultivierung gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

6.6 Deponiezone De

¹ Die Deponiezone ist bestimmt für:

- a) Die Zwischen- und Endlagerung von auf Deponien und Kompartimenten des Typs A und Typs B zugelassenen Abfälle gemäss Ziffer 1 und 2 des Anhangs 5 zur eidgenössischen Abfallverordnung (VVEA).
- b) Die Trennung der gemäss Bst. a zulässigen Abfälle; die einzelnen Bestandteile können gelagert werden, soweit die Grenzwerte gemäss Anhang 3 zur VVEA eingehalten sind.
- c) Die Behandlung der gemäss Bst. a zulässigen Abfälle. Als Behandlung gilt die Verwertung, Unschädlichmachung oder Beseitigung.
- d) Die Erstellung der zum Betrieb erforderlichen Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen kantonalen Errichtungs- und Betriebsbewilligung.

² Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Deponien gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Nach Abschluss sind die zum Schutz der Umwelt und Landschaft erforderlichen Massnahmen zu gewährleisten. Der Bezirksrat kann hierfür eine finanzielle Sicherstellung verlangen.

6.7 Landwirtschaftszone Lw

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den produzierenden Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

² Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

6.8 Zone Hafenanlage Ha

¹ Die Zone Hafenanlage dient dem Schiffsbetrieb und der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet. Zweckgebundene Bauten und Anlagen müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich einfügen.

² Die Zone Hafenanlage ist der Wasserfläche überlagert. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung.

6.9 Zone Seilbahnkorridor Sb

¹ In der Zone Seilbahnkorridor sind die technisch erforderlichen Bauten und Anlagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung einer Seilbahn nach Massgabe der Anforderungen der Bundesgesetzgebung zulässig.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsteht. Nicht mehr benötigte Anlageteile sind zurückzubauen.

³ Die Zone Seilbahnkorridor ist den Grundnutzungen überlagert. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Grundnutzung.

6.10 Verkehrszone und Verkehrsfläche

Die Verkehrszone umfasst Land innerhalb der Bauzonen, das für Strassen und Bahnanlagen benötigt wird. Die Verkehrsfläche umfasst Land ausserhalb der Bauzonen, das für Strassen und Bahnanlagen benötigt wird.

E SCHUTZZONEN

7.1 Zone archäologische Fundstätte aF

¹ Die Zone archäologische Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

² Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und dem Amt für Kultur (Archäologie) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

³ Die Zone archäologische Fundstätten ist den Grundnutzungen überlagert.

7.2 Gefahrenzonen^c

7.3 Zone Gewässerraum^d

^c Hinweis: Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sowie die zugehörigen Festlegungen im Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen werden im separaten Verfahren erlassen.

^d Hinweis: Die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die zugehörigen Festlegungen im Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen werden im separaten Verfahren erlassen.

IV. BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Einordnung

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume müssen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für die Farbgebung und die Materialien, die Terraingestaltung sowie die Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum.

² Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Gebäudelängen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen udgl..

³ Für Bauvorhaben in den Kernzonen, in Gestaltungsplangebieten, entlang von Seeufern, an exponierten Hanglagen und im Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.

8.2 Besondere Abstände

¹ Zu öffentlichen und privaten Strassen gelten die Abstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes bzw. des Strassengesetzes. Die Bewilligungsbehörde kann in den Kernzonen und Zentrumszonen für alle Gebäude sowie in den übrigen Zonen für Nebenbauten und unterirdische Bauten unter Beachtung der Verkehrssicherheit geringere Abstände zulassen.

² Der Bezirksrat kann innerhalb des Strassenabstands auf privaten Grundstücken Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Begründete Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

8.3 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

¹ Erschliessungs- und Parkieranlagen sind flächensparend und rationell auszugestalten.

² Ein- und Ausfahrten sind im Sinne der Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung der massgebenden Sichtfelder so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Als Richtlinie gelten insbesondere die VSS-Normen sowie die Vorgaben der Grundstücksentwässerung des Verbands der Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA).

³ Bei Bauvorhaben von 20 und mehr Wohneinheiten ist der Bau von Unterflurcontainern zu prüfen und, sofern technisch möglich, umzusetzen.

8.4 Parkierung und Mobilität

¹ Es ist mindestens folgendes Angebot an Parkfeldern zu schaffen:

a) Bei Wohnnutzungen:

- 1 Parkfeld bei Wohnungen mit maximal 2.5 Zimmern;
- 1.5 Parkfelder bei Wohnungen mit mehr als 2.5 Zimmern;
- Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohneinheiten zusätzlich mindestens 1 Besucherparkfeld zu erstellen und zu signalisieren.

b) Für andere Nutzungsarten wird der massgebliche Bedarf nach Vorgabe der entsprechenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) ermittelt.

c) Für die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn kann der Bezirksrat die zulässige Anzahl Pflichtparkfelder in Abstimmung auf die vorhandenen Strassenkapazitäten gesondert festlegen und Massnahmen zur Verkehrsreduktion verlangen.

² Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkfeldern sowie von Ein-/Ausfahrten und von Vorplätzen ist die entsprechende VSS-Norm verbindlich.

³ Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder im Hinblick auf die Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

⁴ In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte B aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Parkfeldern teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkfeldbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁵ Es sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die Richtwerte der einschlägigen VSS-Norm. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

⁶ Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf privatem Grund und Boden nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat die Grundeigentümerschaft eine Ersatzabgabe an den Bezirk zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 7'000.- und wird mit der Baufreigabe fällig.

8.6 Gemeinschaftliche Aussenflächen

¹ Bei Bauten mit fünf und mehr Wohnungen und bei Gestaltungsplänen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Aussenflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Aussenflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Bruttogeschossfläche betragen.

³ Bei Gestaltungsplänen sind zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Aussenflächen der Lage und Nutzung angepasste Quartierfreiräume in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten.

⁴ Die Bewilligungsbehörde kann in Kernzonen und Zentrumszonen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Abweichungen gestatten.

8.7 Lärmschutz

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV).

8.8 Umgebungsgestaltung

Zusammen mit dem Baugesuch für Neu- oder Ersatzbauten ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die Umgebung ist bei Ersatzbauten und Neubauvorhaben nach den folgenden Grundsätzen zu gestalten:

- a) In den Wohnzonen sind mindestens 40 % und in den Wohn- und Gewerbezonens mindestens 30 % der nicht mit Gebäude bebauten, zur anrechenbaren Landfläche zählenden Grundstücksfläche zu bepflanzen und zu begrünen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen sind tiefere Werte möglich, wenn anderweitige Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Es sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- b) Der Baumbestand ist zu schonen. Der Bezirksrat kann angemessene Ersatzpflanzungen verlangen. Diese dürfen die zonenkonforme Grundstücksnutzung jedoch nicht übermässig erschweren.
- c) Mauern, insbesondere Stützmauern und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1.5 m sind durch Abstufung oder Abtreppung zu gliedern und zu begrünen.
- d) Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten. Aussenparkplätze sind mit sickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser zu retardieren oder, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, versickern zu lassen.
- e) Der Übergang zu Nichtbauzonen ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Umfriedungen müssen in der Regel offen gestaltet sein. Die Materialien sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die landschaftliche Umgebung abzustimmen.

8.9 Dachgestaltung und Fassaden

¹ Lukarnen, Schleppegauben oder Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in den Kernzonen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

² Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um höchstens 1.5 m überragen. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn höhere Aufbauten den Gesamtcharakter der Gebäude nicht stören.

³ Anlagen der Haustechnik wie Klima- und Wärmerückführungselemente udgl. dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich quartierbildverträglich in die Dachgestaltung einfügen.

⁴ Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zumindest extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für die Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

⁵ Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden. Sie sollen zudem keine Blendwirkung entfalten.

V. BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

9.1 Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

³ Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind und die Fläche für Belichtung und Belüftung weniger als 10 % der Bodenfläche misst; Heiz- und Tankräume;
- b) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten;
- c) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Tresorräume;
- d) ein Reduit / Abstellraum pro Wohnung mit max. 5 m² Innengrundfläche und ohne natürliche Belichtung;
- e) der Freizeit dienende und allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume ab 3 Wohnungen bis maximal 2 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, für die im Grundbuch ein Benutzungsrecht zugunsten aller Bewohner angemerkt wird;
- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, in Zwei- und Mehrfamilienhäusern zudem sämtliche wohnungsexternen und allgemein zugänglichen Treppen und Korridore sowie Liftschächte;
- g) Wintergärten ohne heiztechnische Installationen bis zu 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, jedoch maximal 20 m² pro Wohnung, sofern diese Räume ausserhalb der wärmedämmten Gebäudehülle liegen (die Mehrfläche wird ausnützungsmässig angerechnet);
- h) offene ein- und vorspringende Balkone und Terrassen sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;
- i) in Untergeschossen, die keine anrechenbaren Räume enthalten, die Hauseingangszone mit Treppe und Lift, welche zur Erschliessung der oberen Geschosse dient;
- j) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;
- k) nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosse oder Untergeschosse, sofern das Gebäudevolumen mit Ausnahme der ausreichenden Wärmdämmung nicht vergrössert wird und das Gebäude vor Inkrafttreten des Baureglements vom 13. Januar 1997 erstellt wurde;
- l) gewerblich genutzte Lagerräume in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen;
- m) vorschulische Einrichtungen in Gestaltungsplangebieten, sofern diese mit Dienstbarkeitsvertrag der Öffentlichkeit gewidmet werden. Die Dienstbarkeit darf nur mit Zustimmung des Bezirksrats im Grundbuch gelöscht werden;
- n) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände;
- o) die Querschnittsflächen von Aussenwänden ab einer Konstruktionsstärke inkl. Wärmedämmung von mehr als 35 cm;
- p) bei raumhohen Fenstern, die mindestens 1.50 m breit sind, die Fläche zwischen den Fensterleibungen.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende kantonale Richtlinien für Bauten ausserhalb der Bauzone.

9.2 Anrechenbare Landfläche

¹ Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

² Nicht angerechnet werden:

- a) Offene Gewässer (Wasserflächen) und Wald innerhalb der Waldgrenze;
- b) die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen und privaten Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist. Ausgenommen sind höchstens 5 % der von der Baueingabe erfassten Fläche, wenn das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau der genannten Verkehrsanlagen einen Teil des Baugrundstücks beansprucht.

³ Hauszufahrten sind Fahrbahnflächen, die ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.

⁴ Der einer Bauzone zugewiesene Gewässerraum ist mit Ausnahme der offenen Wasserfläche (Art. 9.2 Abs. 2 Bst. a) anrechenbar. Bei Ausdolungen von Gewässern und bei Renaturierung von korrigierten Gewässern bleibt die dafür beanspruchte Fläche anrechenbar.

⁵ Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem gegenüber dem Verkehrswert ermässigten Preis abgetreten, so kann der Bezirksrat diesen vertraglich dem Abtretenden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ganz oder teilweise als anrechenbare Landfläche belassen.

9.3 Ausnützungsziffertransfer

¹ Grundeigentümer von benachbarten oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag die noch nicht beanspruchte anrechenbare Landfläche von einem Grundstück auf das andere Grundstück übertragen.

² Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Bezirksamts gelöscht werden.

9.4 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

¹ Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstücks oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die zulässige Ausnützung der ursprünglichen bzw. neuen Parzelle nicht überschritten werden.

² Bei Reihenhäusern, Terrassensiedlungen, Gesamtbebauungen aufgrund eines Gestaltungsplans ist die jeweilige Nutzungsziffer in der Summe aller Grundstücke einzuhalten.

³ Die Regelung der Ausnützungsziffer bei Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken ist im Grundbuch anzumerken.

⁴ Abparzellierungen sind meldepflichtig.

9.5 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

9.6 Terrassenhäuser

Als Terrassenhäuser gelten am Hang gelegene Gebäude, deren talseitige Fassade um mindestens 3 m nach hinten versetzt sind.

9.7 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften in einem Gestaltungsplan festgelegt wird.

9.8 Geschosse

¹ Die zulässige Anzahl Geschosse für die Regelbauweise wird gemäss Art. 4.1 Abs. 1 bestimmt. Zusätzlich ist ein sichtbares Untergeschoss gemäss Art. 9.8 Abs. 2 erlaubt.

² Untergeschosse sind Geschosse, die zu mehr als einem Drittel ihres Volumens unterhalb des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains liegen. Ein Untergeschoss gilt dann als sichtbar, wenn es das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1.0 m überragt.

³ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

⁴ Attikageschosse sind Geschosse, deren Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebdreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

9.9 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Terrain in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt des Dachs bzw. des Attikageschosses. Die Firsthöhe wird für jede Fassade einzeln bestimmt.

9.10 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

³ Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.

9.11 Aussenwärmedämmung

An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke ungeachtet der geltenden Grenzabstände, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.

9.12 Geländer

Glasbrüstungen und Absturzsicherungen (Geländer), die mindestens zu 70 % offen konstruiert sind, zählen nicht zur Gebäude- und Firsthöhe und sind für die Berechnung des Grenzabstandes nicht zu beachten.

9.13 Minimale Raumgrössen und Belichtung

Wohn-, Büro- und Schlafräume haben bei Neu- und Erweiterungsbauten eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 9 m² aufzuweisen. Bei Dachzimmern muss mindestens die Hälfte der Bodenfläche die Höhe von wenigstens 2.20 m aufweisen. Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens einen Zehntel der Bodenfläche, bei einzelnen Dachzimmern mindestens einen Fünftel der Bodenfläche, in allen Fällen aber mindestens 0.80 m² zu betragen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNG

10.1 Gebühren

Die Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen werden durch den Bezirksrat in der Gebührenordnung geregelt.

10.2 Übergangsrecht

Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieses Baureglements vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung. Die Bauherrschaft kann eine Beurteilung nach neuem Recht beantragen.

10.3 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Baureglement vom 1. November 2006 sowie die Zonenpläne Siedlung Fänn, Haltikon, Immensee, Merlischachen, Küssnacht und Seebodenalp und die Kernzonenpläne Immensee und Küssnacht mit sämtlichen zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen werden aufgehoben^e.

10.4 Inkrafttreten

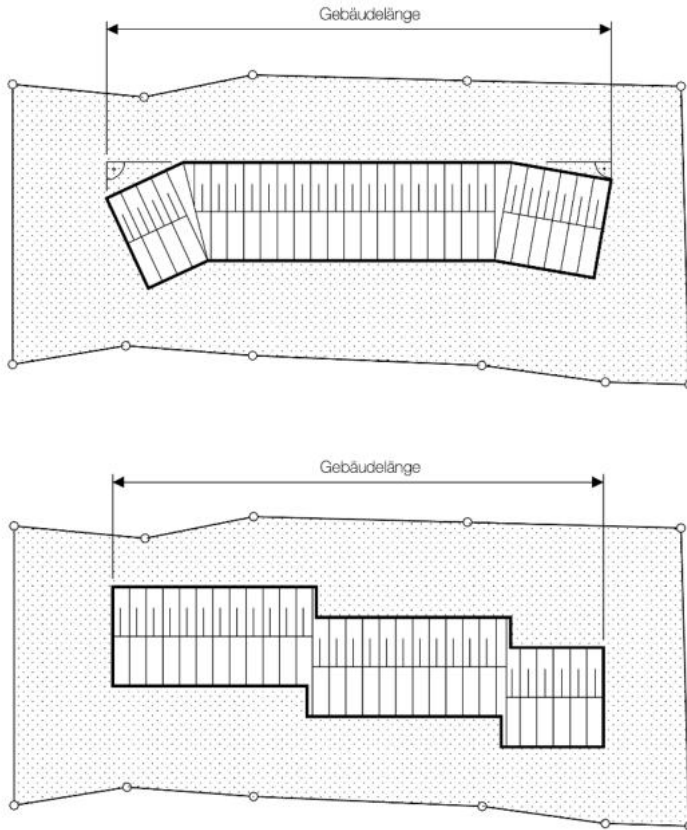
Dieses Baureglement und der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

^e Hinweis: Die Zonenpläne Landschaft Nord und Süd und die Artikel 94 (Schutzobjekte Golfzone), 98-106 sowie 108-110 (Schutzzonen) mitsamt des Anhang 1 des Baureglements vom 1. November 2006 werden in einem separaten Verfahren aufgehoben.

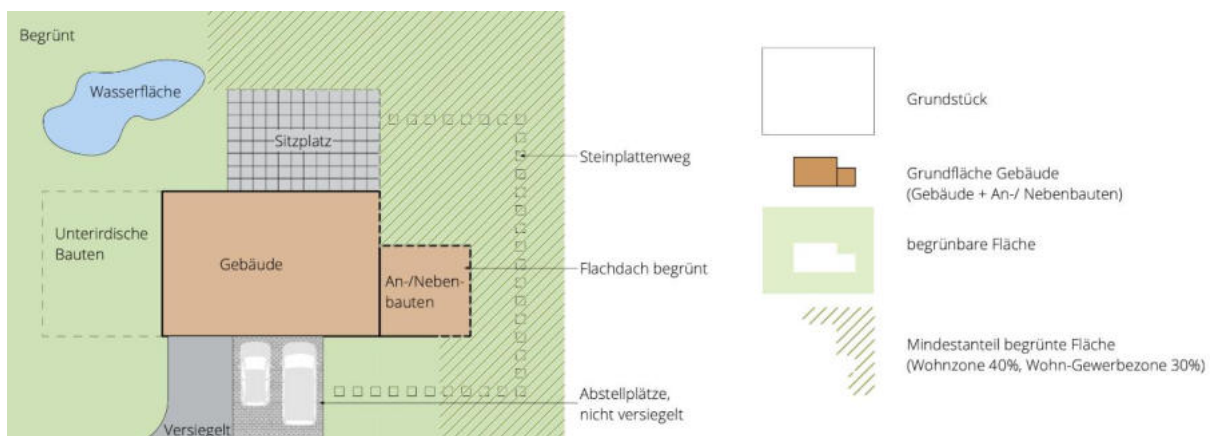
ANHANG

1. Erläuterungsskizzen

Gebäudelänge gemäss Art. 4.1 Abs. 1 Baureglement Küssnacht



Berechnung Grundstücksbegrünung gemäss Art. 8.8 Bst. a Baureglement Küssnacht

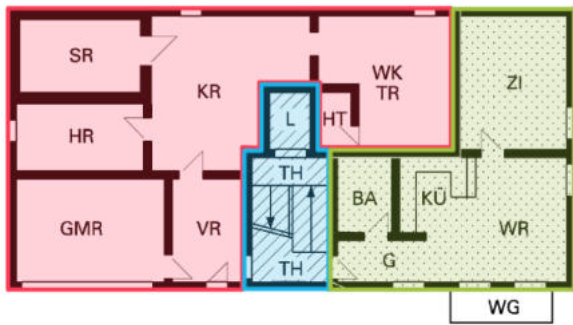


Auszug BauR (Ziffer 8.8 Bst. a BauR)

In den Wohnzonen sind mindestens 40 % und in den Wohn- und Gewerbebezonen mindestens 30 % der nicht mit Gebäuden bebauten, zur anrechenbaren Landfläche zählenden Grundstücksfläche zu bepflanzen und zu begrünen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen sind tiefere Werte möglich, wenn anderweitige Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Es sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

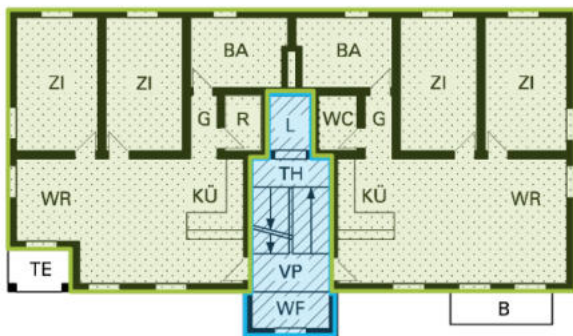
Anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Art. 9.1 Baureglement Küssnacht

Untergeschoss

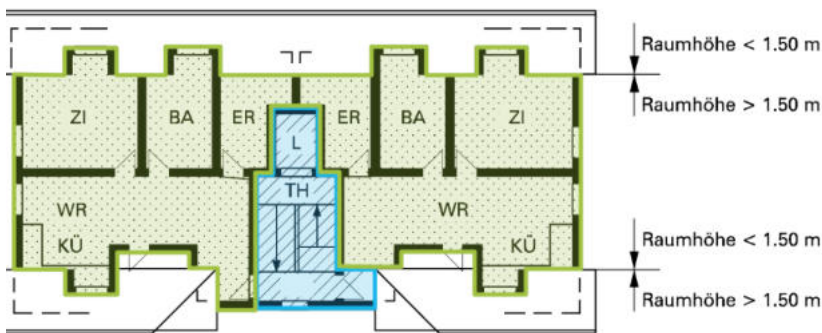


- B Balkon
- BA Bad
- ER Estrichraum
- G Gang
- GMR Gemeinschaftsmehrweckraum
- HR Heizungsraum / Kohleraum / Tankraum
- HT Hustechnig (Heizung, Lift- und Klimaanlage)
- KÜ Küche
- KR Kellerraum
- L Lift
- R Reduit (bis 5m² nicht anzurechnen)
- SR Schutzraum
- TE Terrasse
- TH Treppenhaus
- TR Trockenraum
- VP Vorplatz
- VR Velorum / Kinderwagenraum
- WF Windfang
- WG unbeheizter Wintergarten bis zu max 10% der BGF; max. 20m² pro Wohnung
- WK Waschküche
- WR Wohnraum
- ZI Zimmer

Vollgeschoss

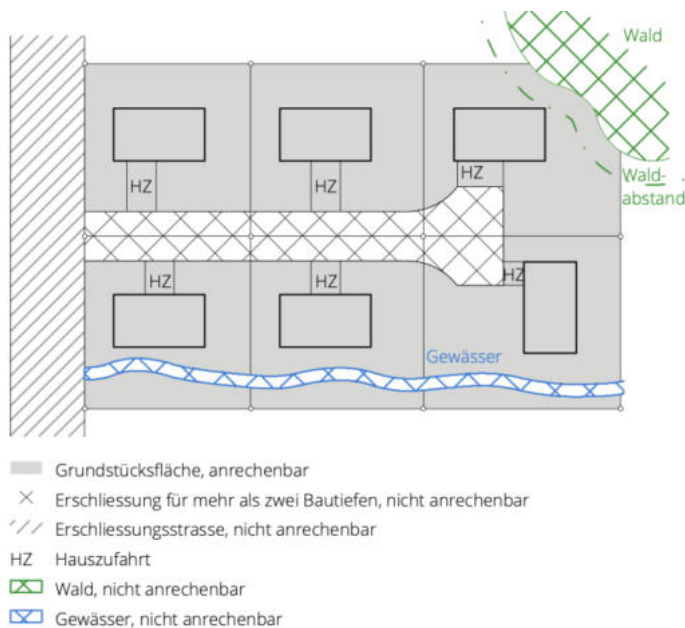


Dachgeschoss



- Anrechenbare Geschossflächen
- Nicht anrechenbare Geschossflächen
- Ab 2 Wohnungen nicht anrechenbare Geschossfläche

Anrechenbare Landfläche gemäss Art. 9.2 Baureglement Küssnacht



Auszug BauR (Art. 9.2 BauR)

¹ Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

² Nicht angerechnet werden:

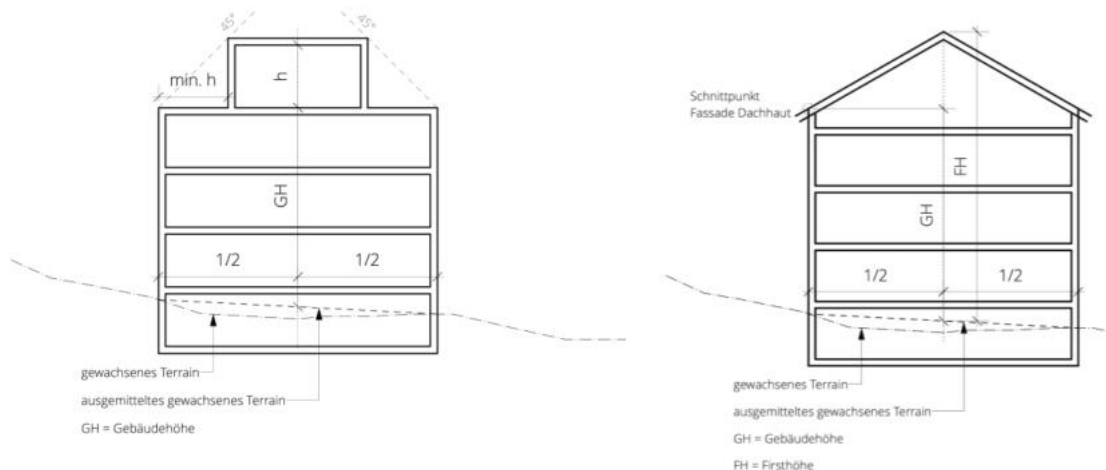
- Offene Gewässer (Wasserflächen) und Wald innerhalb der Waldgrenze;
- die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen und privaten Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist. Ausgenommen sind höchstens 5 % der von der Baueingabe erfassten Fläche, wenn das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau der genannten Verkehrsanlagen einen Teil des Baugrundstücks beansprucht.

³ Hauszufahrten sind Fahrbahnflächen, die ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.

⁴ Der einer Bauzone zugewiesene Gewässerraum ist mit Ausnahme der offenen Wasserfläche (Art. 9.2 Abs. 2 Bst. a) anrechenbar. Bei Ausdolungen von Gewässern und bei Renaturierung von korrigierten Gewässern bleibt die dafür beanspruchte Fläche anrechenbar.

⁵ Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem gegenüber dem Verkehrswert ermässigten Preis abgetreten, so kann der Bezirksrat diesen vertraglich dem Abtretenden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ganz oder teilweise als anrechenbare Landfläche belassen.

Gebäudehöhe gemäss § 60 Abs. 2 PBG sowie Firsthöhe im Sinne von § 31 Abs. 2 PBV



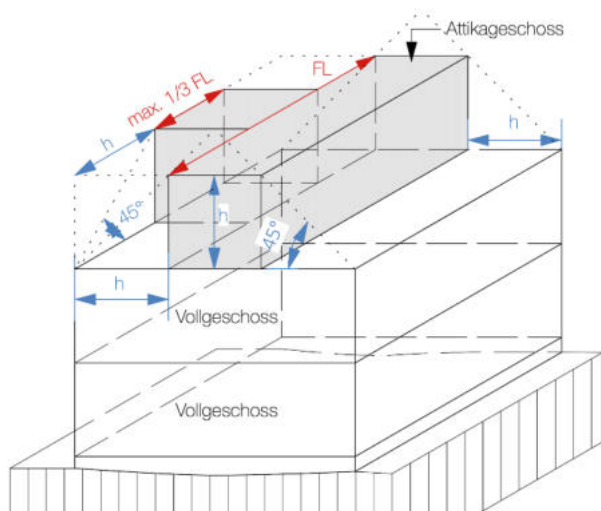
Auszug PBG (§ 60 Abs. 2 und 3 PBG)

² Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabchlusses.

³ Nicht berücksichtigt werden:

- die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
- Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
- Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

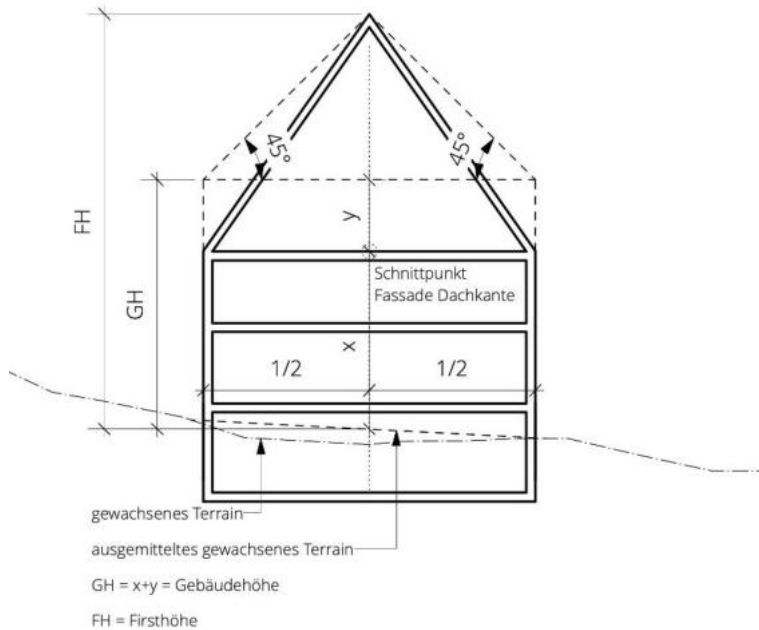
Attikageschoss gemäss § 60 Abs. 3 Bst. c PBG



Auszug PBG (§ 60 Abs. 3 Bst. c PBG)

Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind

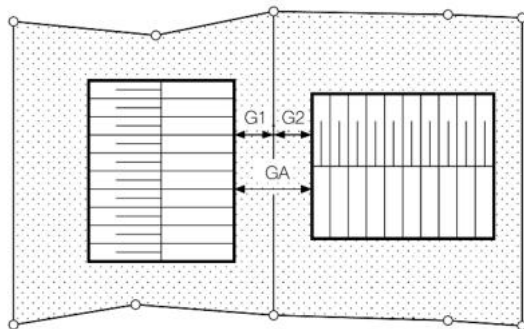
Gebäudehöhe gemäss § 60 Abs. 4 PBG sowie Firsthöhe im Sinne von § 31 Abs. 2 PBV



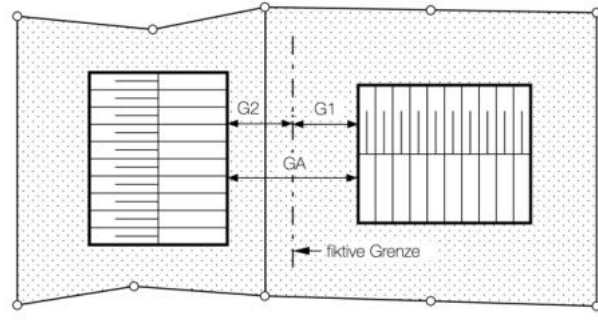
Auszug PBG (§ 60 Abs. 4 PBG)

⁴ Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

Gebäudeabstand gemäss § 63 PBG



G1 Grenzabstand
 G2 Grenzabstand
 GA Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände)



G1 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 1
 G2 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 2
 GA Gebäudeabstand = G1 + G2

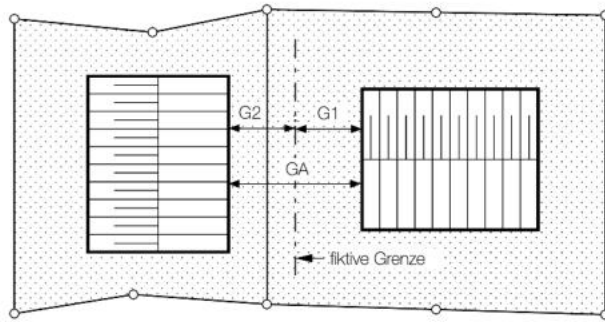
Auszug PBG (§ 63 Abs. 4 PBG)

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff.

² Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

³ Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Ungleicher Grenzabstand gemäss § 62 PBG



- G1 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 1
 G2 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 2
 GA Gebäudeabstand = G1 + G2

Auszug PBG (§ 62 PBG)

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

2. Verweis auf Messweisen und Baubegriffe im übergeordneten Recht

- Für die Messweise des Grenzabstands gilt § 59 PBG.
- Die Gebäudehöhe und Firsthöhe ist gemäss § 60 PBG zu ermitteln.
- Für Nebenbauten und unterirdische Bauten gilt § 61 PBG.
- Für die ungleiche Verteilung der Grenzabstände gilt § 62 PBG.
- Der Gebäudeabstand wird gemäss § 63 PBG gemessen.
- Der Strassenabstand wird gemäss § 65 PBG gemessen.
- Der Gewässerabstand wird gemäss § 66 PBG gemessen.
- Der Waldabstand wird gemäss § 67 PBG gemessen.
- Andere Abstandsvorschriften sind gemäss § 68 PBG zu ermitteln.

Bezirksrat empfiehlt am 14. Juni 2026 wie folgt zu stimmen:

JA

Genehmigung des vorliegenden Reglements über die Nutzung des kommunalen Untergrundes (Konzessionsreglement; Signatur 64.640.204)

JA

Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit den Änderungen des Zonenplans (inkl. Kernzonenplan) und dem neuen Baureglement für den Bezirk Küssnacht gemäss den öffentlichen Auflagen vom 5. April 2024 und 6. Dezember 2024

JA

Ausgabenbewilligung von 31.78 Millionen Franken (Kostengenauigkeit von +/- 15 Prozent) für die Planung und den Bau zur Aufstockung und zum Umbau der Schulanlage Ebnet 1 und 2

JA

Ausgabenbewilligung von 2.88 Millionen Franken (plus allfällige Teuerung nach § 17 der Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden FHV-BG, SRSZ 153.111) für die Planung des Bauprojekts «Renovation, Umbau und Erweiterung Pflegezentrum Seematt», davon 1.8 Millionen Franken als Beitrag des Bezirks zu Lasten der Erfolgsrechnung, der Rest von 1.08 Millionen Franken zu Lasten der Rechnung «Pflegezentrum Seematt»



**Bezirk
Küssnacht**

Bezirk Küssnacht

Seeplatz 2/3
Postfach 176
6403 Küssnacht am Rigi
Tel. 041 854 01 81
E-Mail bezirk@kuessnacht.ch

www.kuessnacht.ch