
Impulsveranstaltung «Wohnen im Kanton Schwyz» vom 28. Mai 2026

Praxisbeispiele zum Thema «Wohnungsbau» aus dem Bezirk Küsnacht

28. Mai 2026





1. Praxisbeispiel

Wohnüberbauung Schürmatt

2. Praxisbeispiel

Wohnüberbauung Chrüz matt

3. Praxisbeispiel

Innenentwicklungs- und
Siedlungserneuerungssperimeter Oberdorf-Boden

Wohnüberbauung Schürmatt / Preisgünstiger Wohnungsbau

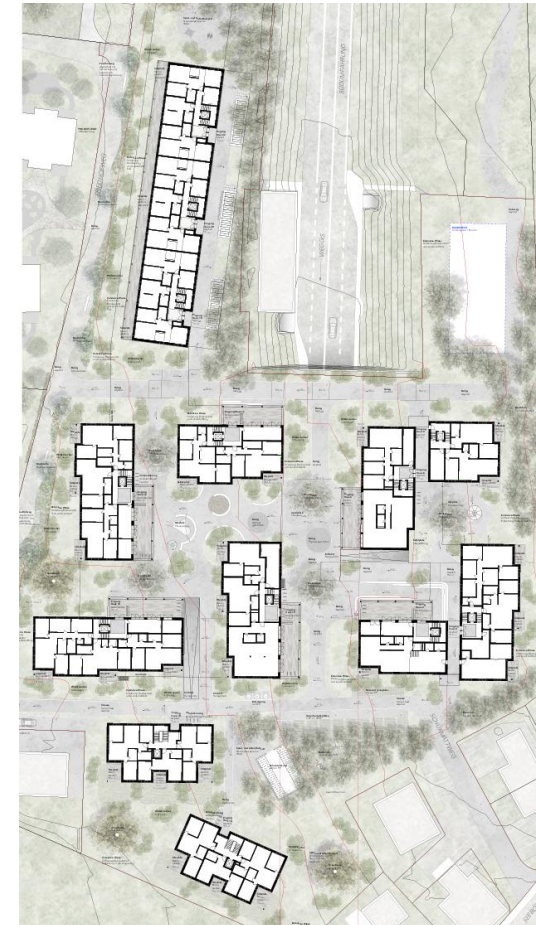
Die Wohnbaugenossenschaft Küssnacht am Rigi (WBGK) beabsichtigt auf der Parzelle GS 4122 (untere Schürmatt) eine Siedlung mit **preisgünstigen Wohnungen** zu realisieren.

Das Grundstück liegt in der Wohnzone mit 3 Geschossen und gehört dem Bezirk Küssnacht. An der Volksabstimmung im Juni 2024 hat das Stimmvolk dem Baurechtsvertrag zu Gunsten der WBGK mit überzeugendem Mehr zugestimmt.



Wohnüberbauung Schürmatt / Preisgünstiger Wohnungsbau

Die Wohnüberbauung Untere Schürmatt ist als preisgünstige, genossenschaftliche Wohnsiedlung mit rund 145 Wohneinheiten konzipiert und richtet sich an unterschiedliche Lebensphasen und Einkommensgruppen. Ziel ist ein lebendiges, generationenübergreifendes Quartier mit hoher Wohn-, Aussenraum- und Sozialqualität.



Wohnüberbauung Schürmatt / Preisgünstiger Wohnungsbau

Vorteile (Chancen):

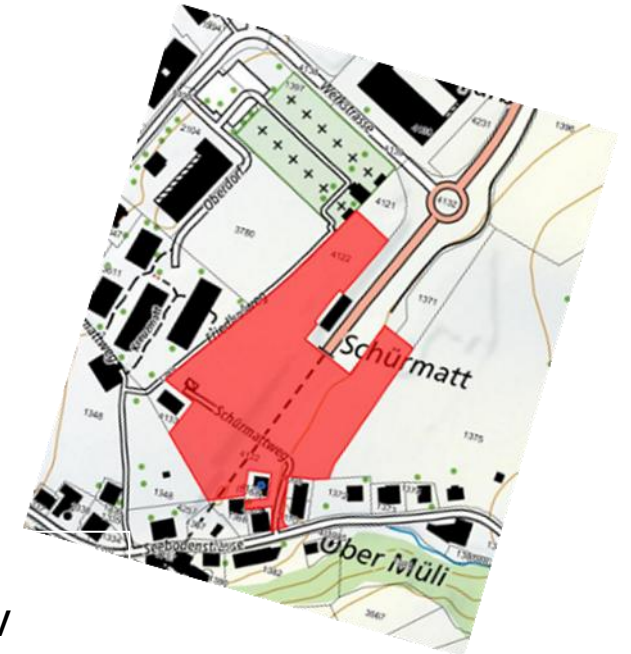
- Soziale und gesellschaftliche Chancen
- Raumplanerische und städtebauliche Chancen
- Ökologische und langfristige Chancen
- Gemeinwesen und Politik

Nachteile (Risiken):

- Städtebauliche und räumliche Risiken
- Umsetzungs- und Betriebsrisiken
- Soziale Risiken
- Politische und rechtliche Risiken

Fazit:

Die Wohnüberbauung Untere Schürmatt ist ein strategisch wichtiges und qualitativ hochwertiges Projekt zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Sie bietet grosse soziale, ökologische und raumplanerische Chancen, bringt aber auch erhöhte Anforderungen an Akzeptanz, Umsetzung und langfristige Bewirtschaftung mit sich. Entscheidender Erfolgsfaktor ist die konsequente Sicherung der Qualität über alle Projektphasen hinweg.

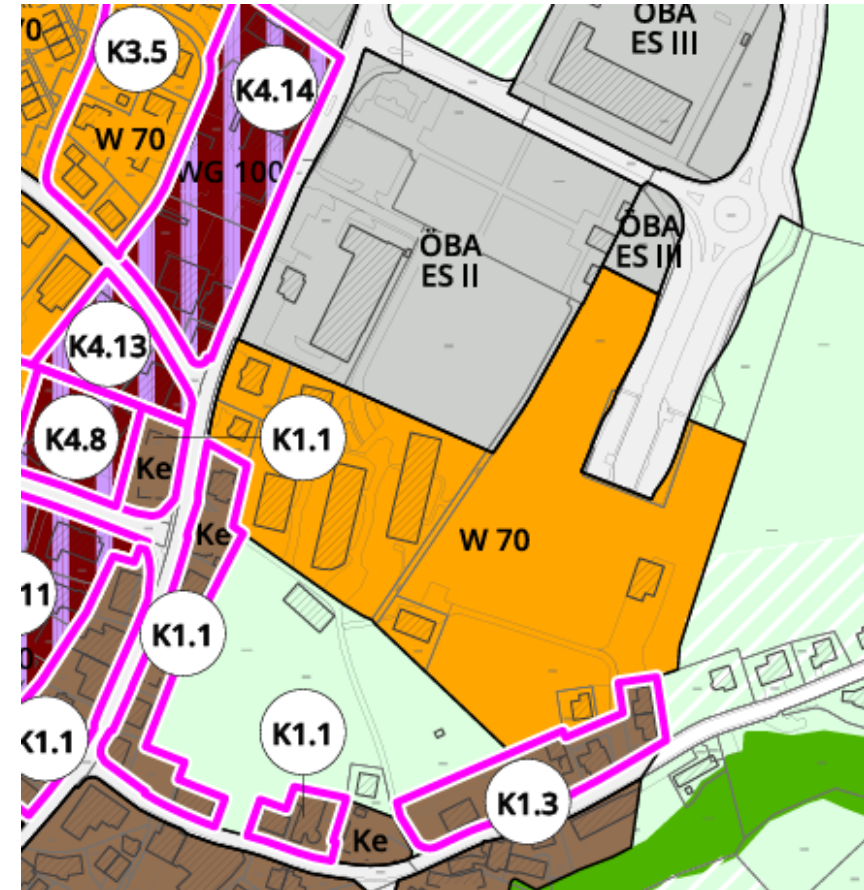


Wohnen im Alter «Chrüz matt» Küssnacht

Das Grundstück des Gestaltungsplanes «Chrüz matt» liegt gegen den nördlichen Siedlungsrand des Bezirks Küssnacht.

Das leicht abfallende Grundstück wird im Norden durch die Friedhofsanlage, im Osten durch unbebautes Bauland, im Süden durch die Stirnseite einer Wohnüberbauung und im Westen durch das Feuerwehrgebäude abgegrenzt.

Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Planungssperimeter umfasst das Grundstück KTN 3780 und hat eine Fläche von 6'380 m².



Wohnen im Alter «Chrüz matt» Küsnacht

Die Bauherrschaft beabsichtigt rund **50 Alterswohnungen (intermediäres Wohnen)** in unterschiedlicher Grösse für Paare sowie Alleinstehende, die ihren Haushalt noch selbständig führen wollen, zu erstellen. Um einerseits diese spezifische Nutzung sowie eine qualitätsvolle Überbauung sicherzustellen und andererseits aufgrund der Dimensionen des Richtprojektes sowie der dafür notwendigen Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement, ist ein Gestaltungsplan sowie ein Betriebs- und Nutzungskonzept notwendig.



Wohnen im Alter «Chrüz matt» Küssnacht

Inhalt Betriebs- und Nutzungskonzept

- Zweck und Grundidee
- Zielgruppe:
- Wohnform und Angebot
- Gemeinschaft & Infrastruktur
- Dienstleistungen (intermediäres Wohnen)
- Vermietung & Vergaberegeln
- Belegung & Kontrolle
- Mietpreise & Kosten
- Rechtliche Sicherung



Wohnen im Alter «Chrüz matt» Küssnacht

Fazit

Das Konzept schafft ein verbindlich geregeltes, gemeinnütziges und langfristig gesichertes Angebot für altersgerechtes Wohnen im Bezirk Küssnacht. Es verbindet bauliche Qualität, soziale Durchmischung, Kostenkontrolle und Betreuung im Sinne eines modernen, intermediären Wohnmodells.

Chancen:

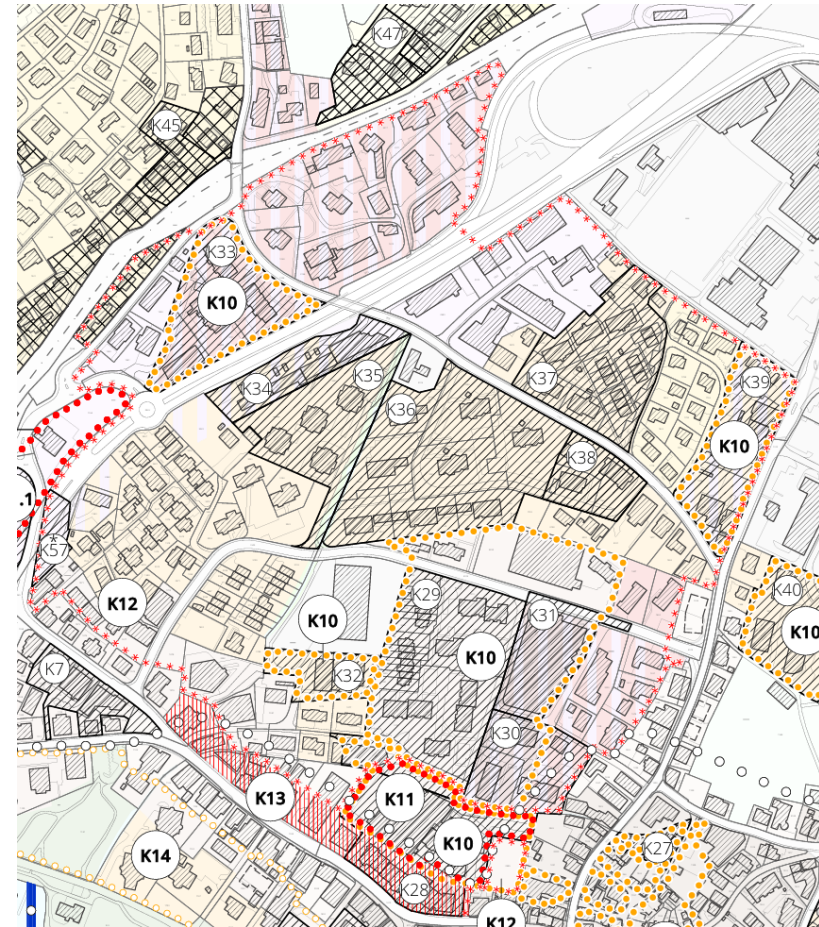
- Strategische Umsetzung des Altersleitbilds
- Entlastung der Langzeitpflege
- Sozialpolitischer Mehrwert
- Gezielte Steuerung der Zielgruppe
- Bezug zum Bezirk Küssnacht gesichert
- Preisgünstiger Wohnraum
- Fallback-Lösung bei fehlender Nachfrage
- Rechtliche Absicherung
- Kooperation mit bestehenden Angeboten
- Hohe politische Tragfähigkeit

Risiken:

- Hoher Prüfaufwand: Kontrolle von Alter, Einkommen, Vermögen und Bezugsberechtigung verursacht administrativen Aufwand.
- Politische Angriffsfläche: Bevorzugung „Einheimischer“ kann als benachteiligend wahrgenommen werden.
- Druck auf Vergleichsobjekte: Kann zu Nachfragen oder Forderungen nach ähnlichen Modellen bei anderen Projekten führen.
- Abweichung vom Primärziel: Längere Nutzung als „preisgünstiger Wohnraum“ kann das Alterswohnprofil verwässern.
- Kontroll- und Vollzugsverantwortung: Der Bezirk übernimmt faktisch eine Aufsichtsrolle über die Einhaltung des Konzepts.
- Zusätzliche Aufsichtspflichten: Prüfung der Reports und ggf. Reaktionen bei Abweichungen erforderlich.
- Präzedenzwirkung: Kann bei künftigen Arealen ähnliche Nutzungsbindungen auslösen oder eingefordert werden

Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung bei Regelbauweise

In der neuen Nutzungsplanung wurde ein Perimeter für die Innenentwicklung und die Siedlungserneuerung bei Regelbauweise ausgeschieden. 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.



Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung bei Regelbauweise

Chancen:

- Förderung einer haushälterischen Bodennutzung
- Attraktivere Quartiere durch qualitative Anforderungen
- Erleichterung der etappenweisen Erneuerung des Gebäudebestands
- Stärkung zentraler und gut erschlossener Lagen
- Steuerungsmöglichkeit für den Bezirk

Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung bei Regelbauweise

Risiken:

- Akzeptanzprobleme in der Bevölkerung
- Erhöhter Planungs- und Prüfaufwand
- Ungleichbehandlungsempfinden zwischen Quartieren
- Wirtschaftliche Hürden für kleinere Projekte
- Langfristige Sicherstellung der Qualität

Praxisbeispiele zum Thema «Wohnungsbau» aus dem Bezirk Küssnacht

Fragen ?



Praxisbeispiele zum Thema «Wohnungsbau» aus dem Bezirk Küsnacht

**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

