



IG Pro Feusisgarten
Dorfstrasse 30, 8835 Feusisberg
✉ info@feusisgarten.ch
www.feusisgarten.ch

Feusisberg, den 27.07.2024

Medienmitteilung

Gestaltungsplan Feusisgarten: Mitglieder üben Kritik

Nach der anfänglichen Freude über die Erhaltung des historischen Gebäudes hat sich bei näherer Prüfung des Gestaltungsplanes eine gewisse Ernüchterung breit gemacht. Wir haben die umfangreichen Unterlagen geprüft, die Meinung unserer Mitglieder eingeholt und eine Mitgliederversammlung durchgeführt. Dabei gab es grundsätzliche Kritik, vor allem an der Dimensionierung des Projektes und der noch immer nicht erfolgten Unterschutzstellung.

Abweichende Dokumentversionen aufgelegt

Grosse Irritation und Misstrauen hat die öffentliche Auflage verursacht. Die Sonderbauvorschriften in der aufgelegten Papierform weichen von der elektronischen Form ab und haben zahlreiche Formalfehler und Inkonsistenzen. Die aufgelegte Papierversion erlaubt Dachgärten, die elektronische nicht. Die elektronische Version wurde von der Gemeinde und vom Architekten als offizielle Version weitergegeben und z. B. allein von der IG an über 170 Personen verschickt. Eine saubere Dokumentenbasis sollte eine Selbstverständlichkeit für ein behördliches Verfahren sein. **Wir empfehlen daher der Gemeinde, die Auflage mit korrigierten Sonderbauvorschriften zu wiederholen.** Siehe dazu Auszüge aus dem Differenzenvergleich im Anhang.

Kritikpunkte

Die wichtigsten inhaltlichen Kritikpunkte am Gestaltungsplan sind:

- **Bauvolumen:** Das Neubauvolumen ist viel zu gross, das historische Gebäude macht nur noch gefühlte 10% des gesamten Bauvolumens aus. Eine so grosse Ausnutzung bei einer Grundstückgrösse von nur 8'000 m² gehört in eine Zentrumszone mit dichter Verbauung, passt aber nicht für eine Zone in der Landschaft ausserhalb des Dorfes. Der Charakter des historischen Gebäudes und sein Profil in der Landschaft wird kompromittiert. Prägend ist nicht mehr das historische Gebäude, sondern die viel grösseren Neubauten. Unbestritten ist, dass Neubauten notwendig und zulässig sind, aber das Argument Wirtschaftlichkeit darf nicht als Blankoscheck für ein überhöhtes Bauvolumen dienen. Die Neubauten müssen redimensioniert und besser in die Landschaft integriert werden.
- **Unterschutzstellung:** Das historische Gebäude ist immer noch nicht unter Schutz gestellt. Das ist nicht üblich und ein absolutes No-Go. Der Schutz muss vorher definiert sein, bevor der Gestaltungsplan genehmigt werden kann. Ohne Unterschutzstellung wäre bei möglichen Bauschäden am Altbau (Aushub für Tiefgaragen in zwei Etagen unter dem gesamten Bereich!) ein Abriss nicht auszuschliessen.
- **Unzureichende Schutzstufe:** Das Gebäude soll mit Schutzstufe III den geringstmöglichen Schutz erhalten, der nur die «Pflicht zur Erhaltung des Charakters» vorsieht. Das ist sehr dehnbar und interpretationsbedürftig. Notwendig ist die mittlere Schutzstufe II mit der «Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes», was die IG immer gefordert hat.
- **Nicht zonenkonform:** Eine Nutzung als Kurhotel entspricht der historischen Tradition des Feusisgartens. Aber eine Nutzung mit Arztpraxen, Rehabilitationszentrum, Therapieräumen, Ladengeschäften und Co-Working-Räumen erscheint nicht zonenkonform, denn gemäss Vorschrift dient die Zone der «...touristischen Nutzung wie Hotels, Apparthotels, Restaurants, Tagungsorte und Ausbildungsstätten mit den dafür zugehörigen Büros.» Nicht zonenkonform erscheint auch der Bau von «Wohnungen und Lofts» im Ausmass von 20% der Bruttogeschossfläche in einer Zone für Touristik und Hotellerie in der Landschaft ausserhalb der dauerhaften Siedlungsbegrenzung. Für die vorgesehenen Nutzungen wäre eine Zonenplanänderung notwendig.

- **Zufahrt unzureichend, nicht mehr als Spazierweg nutzbar:** Geplant sind 185 Parkplätze, dazu sind über die Feusisgartenstrasse drei landwirtschaftliche Betriebe bzw. fünf Wohnhäuser mit sieben Wohnungen erschlossen. Das maximale stündliche Verkehrsaufkommen wird mit bis zu 100 Fahrzeugen angegeben. Heute wird die Feusisgartenstrasse als beliebter Spazierweg genutzt. Bei einer Gehzeit von 6-10 Minuten (ca. 300 Meter Länge, 30 Meter Steigung) ergeben sich bei maximaler Verkehrsintensität 10-15 vorbeifahrende Autos, was bei der engen Strasse und fehlendem Gehsteig und Ausweichmöglichkeiten unzumutbar ist und dazu führen wird, dass der Weg für Fussgänger sehr unangenehm wird.
- Weitere Kritikpunkte:
 - Der Grenzabstand von nur 1.5 m zur Landwirtschaftszone liegt weit unter dem üblichen Ausmass, er ist viel zu gering und kann ein Problem für die Bauern darstellen.
 - Die Erschliessung mit ÖV ist unzureichend.

Die IG Pro Feusisgarten wird das weitere Vorgehen diskutieren und auf einer GV ihre Positionen beschliessen.

Siegfried Hettegger
Präsident IG Pro Feusisgarten
078 874 18 19

Anhang: Differenzenvergleich Sonderbauvorschriften: aufgelegte Papierversion vs. elektronische Version (Auszüge)

1. Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	
Ingress	3
A. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Zweck und Ziele der Planung	3
Art. 2 Bestandteile	3
Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht	3
Art. 4 Verbindlich zu schaffende Vorteile	4
Art. 5 Ausnahmen	4
B. Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 6 Baubereiche / Geschosse und Gebäudehöhe	5
Art. 7 Abstände	6
Art. 8 Art der Nutzung	6
Art. 9 Bebauungs- und Nutzungsmass	6
Art. 10 Schutzraumplätze	7
Art. 11 Etappierung	7
C. Gestaltung	7
Art. 11 Gestaltung	7
Art. 12 Gestaltung	7
Art. 13 Dachgestaltung	8
Art. 4413 Gestaltung der Erschliessungsbereiche	8
Art. 14 Materialien	8
D. Verkehrserschliessung/ Parkierung	8
Art. 15 Verkehrserschliessung	8
Art. 16 Fuss- und Radwege	8
Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	8
Art. 18 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen	9
E. Aussenraum	9
Art. 19 Erholungsflächen-Freiflächen	9
Art. 20 Baubereich für Kleinbauten	9
Art. 21 Platzbereiche	10
Art. 2422 Terraingestaltung	10
E-F. Ver- und Entsorgung	10
Art. 2223 Leitungen	10
Art. 2324 Entwässerung	10
Art. 2425 Abfälle	11
G. Umwelt	11
Art. 25 Materialien	11
Art. 26 Lärmschutz	11
Art. 27 Energie	11
H. Schlussbestimmungen	11
Art. 28 Inkrafttreten	11

2. Art. 12 Dachgestaltung – «Dachgärten» in der aufgelegten Papierversion erlaubt und in der elektronischen Version nicht erwähnt

Art. 12 Dachgestaltung

- In den Baubereichen A, B, C und D sind die Dächer einheitlich als Flachdächer auszubilden. Das Mansardwalmdach des schützenswerten Bestandsgebäude F wird erhalten und saniert. ~~Im Baubereich C sind Dachgärten zulässig.~~
 - Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachaufbauten, Glaskonstruktionen und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbaren Energien ausgestattet werden sowie technische Aufbauten.
 - ~~Der~~ Im Baubereich ~~«Vordächer sind die Masse und Lage von Vordächern» definiert mögliche Vordächer für den am~~ Baubereich C geregelt.
- Art. 13 Gestaltung der Erschliessungsbereiche:
Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie ~~Benutzungsflächen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.~~