

Gestaltungsplan "Bahnhofstrasse / Luzernerstrasse", Küssnacht SZ

Gesuchsteller: **Feusi+Partner Architekten AG**, Schindellegistrasse 36,
8808 Pfäffikon SZ

Grundeigentümer **KTN 1105;1106 Algemach Casa AG**,
Seemattweg 1a, 6403 Küssnacht SZ
KTN 1112 Franz Mattig,
Sonnenplätzli 5 B, 6430 Schwyz
KTN 1114 Räber Roman/ Räber Cornel,
Luzernerstrasse 6, 6403 Küssnacht SZ
KTN 1116 Josef Seeholzer,
Altersheim Sunnehof, 6405 Immensee
KTN 3028 Räber Wilhelm,
Luzernerstrasse 6, / 6403 Küssnacht SZ
KTN 3028 Fraefel-Räber Anna,
Seeburgerstrasse 21, 6403 Küssnacht SZ

Bauobjekt: Arealüberbauung, private und öffentliche Tiefgarage

Standort: KTN 1105,1106, 1112, 1114, 1116, 3028,
Bahnhofstrasse/Luzernerstrasse, Küssnacht SZ

Öffentliche Auflage: **11. Jan. 2013** bis **31. Jan. 2013**

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. **104** vom **13. März 2013**

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Stefan Kaiser

Der Landschreiber

Wolfgang Lüönd



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. **488** vom **4. Juni 2013**

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

Der Staatsschreiber



SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse / Luzernerstrasse“, Küssnacht SZ

INHALTSVERZEICHNIS

I EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	3
Art. 1 Abgrenzung und Umfang	3
Art. 2 Zweck	3
II ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	4
Art. 3 Baubereiche	4
Art. 4 Ausnutzung.....	4
Art. 5 Erschliessung	4
Art. 6 Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze.....	4
Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände	5
Art. 8 Gebäudehöhen; Geschosszahl.....	5
Art. 9 Nebenbauten und unterirdische Bauten.....	5
Art. 10 Weitere Bauten und Anlagen	5
Art. 11 Umgebungsgestaltung, Spiel und Erholungsflächen.....	6
Art. 12 Energie	6
Art. 13 Behindertengerechte Gestaltung	6
III ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE	6
Art. 14 Ausnahmen / Abweichungen	6
IV SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	7
Art. 15 Subsidiäres Recht	7
Art. 16 Inkrafttreten.....	7

I EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) „Bahnhofstrasse/ Luzernerstrasse“, Küssnacht SZ, umfasst die Parzellen KTN 1105, 1106, 1112, 1114, 1116 und 3028. Der Gestaltungsplanperimeter weist somit eine Gesamtfläche von 3'541 m² auf.
2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen, alle datiert vom 20. Dezember 2012:

Verbindliche Bestandteile		Mst.	Plan-Nr.
▪ Sonderbauvorschriften	Dossier A4		
▪ Situationsplan / Baufelder	Plan	1:200	1041-1-50
Orientierende Bestandteile			
▪ Katasterplan	Plan	1:500	1041-1-60
▪ Richtprojekte			
▪ GR EG, 1. + 2. UG	Plan	1:200	1041-1-51
▪ GR 1. OG - 4. OG	Plan	1:200	1041-1-52
▪ Fassaden und Schnitte	Plan	1:200	1041-1-53
▪ Erläuterungsbericht	Dossier A4		

Die nachstehenden Vorschriften gelten für das im Situationsplan 1041-1-50 umgrenzte Gebiet. Sofern nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz (SRSZ 400.100), abgekürzt PBG, mitsamt der dazu gehörigen Vollzugsverordnung (SRSZ 400.111) sowie die Vorschriften des Baureglements des Bezirks Küssnacht SZ, vom 1. November 2006, abgekürzt BR.

Art. 2

Zweck

Der GP bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze nach Art. 115 BR, mit folgenden Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

Verbesserung der Verkehrssituation:

- Reduktion des Verkehrsaufkommens im Dorfkern durch Schaffung einer öffentlichen Tiefgarage im 2. Untergeschoss.
- Optimiertes Erschliessungskonzept mit Konzentration der Ein- und Ausfahrten und damit Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Bahnhofstrasse.
- Einhaltung des Strassenabstandes (entgegen der best. Bebauung).
- Erstellung der öffentlichen Trottoirs, sowie Verbesserung der Sichtverhältnisse für den Verkehr an der Bahnhofstrasse.
- Optimierung des Parkplatzbedarfs und Erstellung einer Gemeinschaftsparkanlage nach Art. 30 BR.

Verbesserung der städtebaulichen Situation

- Bauliche Verdichtung mit Zentrumsqualität im unmittelbaren Nahbereich zum öffentlichen Verkehr, grosszügige und sorgfältige öffentliche Anlagen entlang der Bahnhofstrasse und beim Hauptzugang zur öffentlichen Tiefgarage.
- Ansprechende architektonische Gestaltung mit hoher Wohnqualität, durch die hohe Verdichtung entstehen mehr Freiflächen.
- Behindertengerechte Gestaltung der Hauptbauten und Aussenanlagen.

II ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3

Baubereiche

1. In allen Baubereichen können Wohn- und Geschäftshäuser realisiert werden. Die Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der Zentrumszone gem. Art. 69 und Art. 70 BR.
2. Im Baubereich für unterirdische Bauten können Garagen, Keller- und Haustechnikräume, Archive, Lager, Tiefgaragen, Rampen, Zugangswege, Treppenanlagen und dgl. erstellt werden. Für oberirdische Nutzungen gelten die Angaben gemäss Plan 1041-1-50.
3. Die maximal zulässige Ausdehnung der Hauptbauten in den Baubereichen wird durch die Baufelder und der in den SBV Art. 8 definierten Gebäudehöhen bestimmt (Ermittlung nach Art. 39 Abs. 1 BR), wobei die äusseren Grenzabstände nach Art. 38 BR einzuhalten sind.
4. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten gemäss Art. 40, Abs. 1 BR auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt.

Art. 4

Ausnutzung

1. Das Gestaltungsplanareal liegt in der Zentrumszone I bzw. der Kernzone II. Die Ausnutzungsziffer in beiden Zonen beträgt inklusive Bonus für Gestaltungspläne 1.25. Die im GP-Gebiet (3'541 m²) maximal mögliche Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt somit gesamthaft 4'426.25 m². Die Verteilung der BGF innerhalb des GP ist frei und kann zwischen den Parzellen transferiert werden. Die Verteilung wird im Richtprojekt exemplarisch dargestellt.
2. Die vorgeschriebene Nutzungsart (BR Art. 65 Abs. 1 und Art. 70 Abs. 2) von min. 1/4 und max. 3/4 Wohnnutzung muss über den gesamten GP- Perimeter eingehalten werden, kann jedoch zwischen den Baufeldern transferiert werden.

Art. 5

Erschliessung

1. Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ober- und unterirdisch über die Bahnhofstrasse.
2. Die interne Erschliessung erfolgt im Bereich der Erschliessungsflächen gem. GP Plan 1041-1-50.
3. Die gemäss Plan 1041-1-50 vorgesehenen Flächen für die Treppenhäuser Ost und West der Tiefgarage im 2. UG müssen jederzeit zugänglich sein. Das mittlere Feld unter Baufeld C dient ausschliesslich als Fluchtweg und ist als solches zugänglich zu halten.

Art. 6

Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze

1. Min. 75 % der realisierten Privat- und Gewerbe-Parkplätze werden als gedeckte unterirdische Plätze erstellt.
2. Oberirdische Parkplätze sind in den entsprechend bezeichneten Bereichen gemäss GP Plan 1041-1-50 zulässig.
3. Die nachzuweisende Parkplatz- bzw. Veloplatzanzahl für Wohnnutzungen errechnet sich nach Art. 28 Abs. 2. BR. Die nachzuweisende Parkplatzanzahl der Büro-/ Gewerbenutzungen wird gemäss VSS Norm 640 281 standortgebunden (Standorttyp B 40-60 % des Bedarfs nach Art. 28 BR) reduziert. Die zusätzlichen Parkplätze für den geplanten öffentlichen Tiefgaragenanteil sind in der Parkplatzbilanz der Richtprojekte nicht zu berücksichtigen.
4. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage unterliegt keiner Begrenzung.

Art. 7

Grenz- und Gebäudeabstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den im Plan 1041-1-50 definierten Baubereichen.
2. Gegenüber den Nachbarparzellen gehen dabei jedoch die gemäss § 59 bis 61 PBG einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände den in den Baubereichen A bis C gemäss Art. 9 SBV gestatteten Gebäudehöhen vor. Diese Gebäudehöhen dürfen also hier gegenüber den Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen eingehalten sind.

Art. 8

Gebäudehöhen; Geschosszahl

1. Die mittlere Geschosshöhe von maximal 3.00 m gemäss Art. 37 Abs. 6 BauR wird aufgehoben. Dafür erfolgt eine Festlegung der Anzahl Geschosse und der maximalen Gebäudehöhe je Baubereich:

Baubereich	Gebäudehöhe	Vollgeschosse	Dachgeschosse	Untergeschosse
A	max. 16.5 m	max. 5	max. 1	max. 2
B	max. 17.5 m	max. 5	max. 1	max. 2
C	max. 16.5 m	max. 5	max. 1	max. 2
D	wie Bestand	wie Bestand	wie Bestand	max. 2
Tiefgarage	1 m			

2. Die Vollgeschosse müssen nicht innerhalb der Dachschräge liegen.
3. Ausnahmen Baufeld D:
 - a) Im Zuge einer Sanierung oder eines Neubaus kann die Grundfläche des Baufeldes um die nötige Stärke einer zusätzlichen Wärmedämmung erweitert werden.
 - b) Der Anbau eines Lifts ist möglich, um eine behindertengerechte Erschliessung zu ermöglichen.
 - c) Die Gebäudehöhe bei einem Neubau ist so zu berechnen, dass jedes Geschoss im Durchschnitt 3 m hoch ist. Dabei darf die neue Gebäudehöhe die jetzige Firsthöhe nicht überschreiten.
4. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.

Art. 9

Nebenbauten und unterirdische Bauten

1. Vor- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten können innerhalb des GP – Perimeters die Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 40 BR unterschreiten.
2. Auf dem gesamten GP-Areal sind Nebenbauten gemäss Art. 40 BR auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt.

Art. 10

Weitere Bauten und Anlagen

Ausserhalb der Baubereiche A bis D sind Wege, Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren, Böschungen und dgl. gestattet.

Art. 11

Umgebungsgestaltung, Spiel und Erholungsflächen

Alle Flächen ausserhalb der Baubereiche und der Erschliessungsflächen sind angemessen zu begrünen. Der Gestaltungsplan mit den Richtprojekten bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Alle nicht begehbaren Flachdächer auf Neubauten im Plangebiet sind extensiv zu begrünen.

Die Fläche der Platzgestaltung am öffentlichen Zugang der Tiefgarage kann bei der Berechnung der Spiel- und Erholungsflächen berücksichtigt werden.

Art. 12

Energie

Es ist der Minergie - Standard einzuhalten

Art. 13

Behindertengerechte Gestaltung

Die gesamte Neubebauung im Planungsgebiet ist gemäss den heutigen Normen so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich ist und von Ihnen möglichst gut genutzt werden kann.

III ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 14

Ausnahmen / Abweichungen

Der GP Bahnhofstrasse/ Luzernerstrasse, 6403 Küssnacht SZ, weicht wie folgt von der Regelbauweise ab:

- a) Das oberste Vollgeschoss muss nicht innerhalb der Dachschräge liegen.
- b) Aufhebung der mittleren Geschosshöhe von maximal 3.00 m gemäss Art. 37 Abs. 6 BauR.
- c) Festlegung der Gebäudehöhen
Baufeld A: Festlegung der Gebäudehöhe auf 16.50 m.
Baufeld B: Festlegung der Gebäudehöhe auf 17.50 m.
Baufeld C: Festlegung der Gebäudehöhe auf 16.50 m.
- d) Reduktion der Parkplätze gemäss Standorttyp B der VSS Norm 640 281.
- e) Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf 1.25.
- f) Die Fläche der Platzgestaltung am öffentlichen Zugang der Tiefgarage kann bei der Berechnung der Spiel- und Erholungsflächen berücksichtigt werden.
- g) Die internen Gebäudeabstände können gemäss den in Plan 1041-1- 50 definierten Baubereichen unterschritten werden.
- h) Vor- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten können innerhalb des GP – Perimeters die Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 40 BR unterschreiten.

IV SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15

Subsidiäres Recht

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das rechtsgültige Baureglement des Bezirks Küssnacht SZ (BR vom 1. November 2006) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 16

Inkrafttreten

Der GP Bahnhofstrasse, 6403 Küssnacht SZ, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

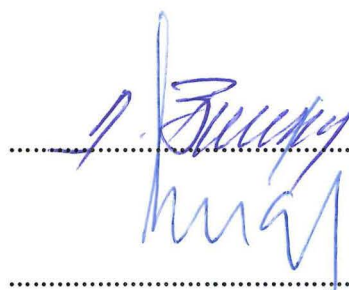
Küssnacht SZ:

20. Dezember 2012

Bauherrschaft / Gesuchsteller / Grundeigentümer:

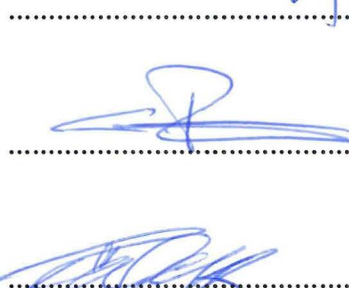
KTN 1105 + 1106 **Algernach Casa AG**

Seemattweg 1a
6403 Küssnacht SZ



KTN 1112 **Franz Mattig**

Sonnenplätzli 5 B
6430 Schwyz



KTN 1114 **Räber Cornel**

Luzernerstrasse 6
6403 Küssnacht SZ



Räber Roman

Luzernerstrasse 6
6403 Küssnacht SZ



KTN 1116 **Josef Seeholzer**

Altersheim Sunnehof
6405 Immensee



KTN 3028 **Räber Wilhelm**

Luzernerstrasse 6
6403 Küssnacht SZ



Fraefel-Räber Anna

Seeburgerstrasse 21
6403 Küssnacht SZ



Architekt **Feusi + Partner Architekten AG**

Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

