



## Gestaltungsplan "Einkaufszentrum Rigi-Märt" (Nr. 3/2010)

Gesuchstellerin: Genossenschaft Migros Luzern, Postfach 360, 6031 Ebikon

Grundeigentümer: Einfache Gesellschaft "Rigi-Märt", v.d. Vanoli Immobilien Treuhand AG, Artherstrasse 44, 6405 Immensee

Projektverfasser: HTS Architekten + Partner AG, Hellgasse 23, 6460 Altdorf

Bauobjekt: Umbau und Erweiterung Einkaufszentrum Rigi-Märt (Etappe 1)

Standort: KTN 1272, Siegwartstrasse 11, 6403 Küssnacht

---

Öffentliche Auflage: 20. August - 9. September 2010

---

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 143 vom 13. April 2011

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Stefan Kaiser



Der Landschreiber

Wolfgang Lüönd

---

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 887 vom 6. September 2011

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

Der Staatsschreiber



## 1. Einleitende Bestimmungen

Gestützt auf Art. 30<sup>24</sup> 2. Gestaltungsplan a) Erlass des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (Stand: 19. November 2008), erlässt der Bezirksrat von Küsnacht am Rigi den Gestaltungsplan „Einkaufszentrum Rigi-Märt“ gemäss den nachstehenden Plänen mit den folgenden Vorschriften:

### Rechtliche Voraussetzungen

#### Art. 1

Der Gestaltungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Einkaufszentrums nach den Bestimmungen für einen Gestaltungsplan gemäss Art. 24<sup>20</sup> des Planungs- und Baugesetzes.

### Zonenplangrundlagen

#### Art. 2

Gemäss dem Zonenplan des Bezirks Küsnacht vom 22. Mai 2002 liegt die Parzelle Nr. 1272 in der Zentrumszone Z II

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Zentrumszone Z II (Art. 69 und 70) des gültigen Baureglements vom 01. November 2006 und des kant. Planungs- und Baugesetzes (Stand: 19. November 2008).

Die Bestimmungen des kantonalen Rechtes und des Strassengesetzes (StrG) bleiben vorbehalten.

### Bestandteile

#### Art. 3

Als Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

Verbindliche Bestandteile

- a) Plan Nr. 01            Gestaltungsplan Situation 1 : 500  
                                  Definition Baubereich / Geltungsbereich  
                                  Definition der Bebauungshöhen
- b) Bestimmungen zum Gestaltungsplan  
    (Sonderbauvorschriften)

Orientierende Bestandteile

- c) Bericht zum Gestaltungsplan
- d) Nachweis zum Gestaltungsplan - AZ-Berechnung für  
    Richtprojekt - mit nachvollziehbaren Berechnungs-  
    schemata.
- e) Richtprojekt \*\*      Plan Nr. 02

## 2. Allgemeine Bestimmungen

- Geltungsbereich**
- Art. 4**
- Art. 4.1  
Der Geltungsbereich umfasst folgende Fläche:  
Grundbuch Bezirk Küssnacht, Liegenschaft Nr. 1272,  
Siegwartstrasse 11, 6403 Küssnacht am Rigi.  
Grundstückfläche: 5'620 m<sup>2</sup>
- Art. 4.2  
Massgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der  
Situationsplan 1 : 500 (Plan Nr. 01).
- Baubegrenzungslinien**
- Art. 5**
- Die Baubegrenzungslinien im Norden, Westen und Süden  
werden durch den gesetzlichen Strassenabstand bestimmt.
- |         |                 |         |
|---------|-----------------|---------|
| Norden: | Siegwartstrasse | 4.00 m' |
| Westen: | Kelmattstrasse  | 3.00 m' |
| Süden:  | Küferweg        | 3.00 m' |
- Die Baubegrenzungslinie im Osten wird durch den gesetzlichen  
Gebäudeabstand definiert. Hier besteht ein Näherbaurecht  
entlang der gemeinsamen Grenze zu Gunsten Parzelle 1272  
und zu Lasten Parzelle 3035.
- Baubereich**
- Art. 6**
- Bei den Obergeschossen wird ein Baubereich, welcher die  
maximale Ausdehnung dieser Gebäudeteile definiert,  
ausgeschieden.
- Grenz- und Gebäudeabstände**
- Art. 7**
- Auf der Nord-, West- und Südseite wird der Grenz- bzw.  
Gebäudeabstand durch den Strassenabstand definiert.  
Auf der Ostseite besteht ein Näherbaurecht zu Gunsten  
Parzelle Nr. 1272 (siehe Anhang).
- Lage & Grösse des Gebäudes**
- Art. 8**
- Die Lage und die Grösse des Gebäudes werden durch die  
Baubegrenzungslinien und den Baubereich definiert.
- Abstellplätze**  
(motorisierter Verkehr)
- Ar. 9**
- Die Zufahrt zum Einkaufszentrum für den motorisierten Verkehr  
erfolgt ab der Kelmattstrasse. Die Kundenparkplätze befinden  
sich im 1. und 2. Untergeschoss. Die Autoabstellplätze für die  
Mietwohnungen befinden sich im 2. Untergeschoss.

## **Fahrräder**

### **Art. 10**

Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich an der Siegartstrasse.

## **Behindertengerechtes Bauen**

### **Art. 11**

#### **Art. 11.1**

Damit das Einkaufszentrum von allen Bevölkerungsgruppen erreicht werden kann, sollen die entsprechenden baulichen Massnahmen getroffen werden.

#### **Art. 11.2**

Es gelten die Normen und Richtlinien für behindertengerechtes Bauen (Ausgabe 2009).

## **3. Besondere Bestimmungen**

### **Gestaltungsbestimmungen**

### **Art. 12**

#### **Art. 12.1**

Das Gebäude und die Aussenanlagen sind so zu gestalten, dass eine qualitätvolle Gesamtwirkung erzielt wird.

#### **Art. 12.2**

Das Ladengeschoss wird im Bereich Siegartstrasse zurückversetzt, so dass ein gedeckter Zugang zum Einkaufszentrum entsteht. Durch das Zurückversetzen des Ladengeschosses soll der Haupteingang markiert werden.

#### **Art. 12.3**

Die Fassade ist so zu gestalten, dass die einzelnen Bereiche auch von aussen lesbar werden.

### **Dachform und Dachgestaltung**

### **Art. 13**

#### **Art. 13.1**

Als Dachformen sind nur Flachdächer zulässig.

#### **Art. 13.2**

Flachdächer müssen begrünt werden. Wo Flachdächer Nutzungen zugeführt werden, müssen sie entsprechend gestaltet werden.

### **Dachaufbauten**

### **Art. 14**

Dachaufbauten sind nur für Erschliessungen und Technik erlaubt.

Es ist darauf zu achten, dass sie nicht an exponierten Stellen platziert werden und entsprechend gestaltet werden.

## **Grünflächen / Umgebung**

### **Art. 15**

#### Art. 15.1

Da die Platzverhältnisse (Freiflächen) um das Einkaufszentrum sehr beschränkt sind, ist darauf zu achten, dass möglichst viel Freifläche der Natur zur Verfügung gestellt wird.

#### Art. 15.2

Da der Baumbestand an der Siegwartstrasse auf Grund der Erweiterung gerodet werden muss, ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen.

#### Art. 15.3

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine entsprechende Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.

## **Schallschutz**

### **Art. 16**

#### Art. 16.1

Die Parzelle Nr. 1272 ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

#### Art. 16.2

Im Gestaltungsplan gelten die Vorschriften der SIA Norm 181 über den Schallschutz im Hochbau.

## **Energiekonzept**

### **Art. 17**

Das Energiekonzept ist nach dem aktuellen Stand der Technik zu konzipieren und mit dem Baubewilligungsgesuch detailliert einzurechnen.

Die Bauweise orientiert sich am Minergie-Standard.

## **Entwässerungskonzept**

### **Art. 18**

Über das anfallende Meteorwasser ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, welches in erster Linie Retentionsmöglichkeiten auf den Flächen vorsieht. Das Meteorwasser soll über Rückhaltebecken dem Vorfluter zugeführt werden.

## **4. Schlussbestimmungen**

### **Ausnahmen**

### **Art. 19**

Der Bezirksrat von Küssnacht am Rigi kann im Rahmen der Bewilligungen begründete Ausnahmen vom orientierenden Inhalt des Gestaltungsplanes gewähren, wenn dadurch keine grundlegenden Konzeptinhalte verletzt werden und die Abweichung zu einer gesamthaft mindestens gleichwertigen Lösung führt.

### **Inkraftsetzung**

#### **Art. 20**

Gestaltungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates nach § 28 Abs. 2. Mit der Genehmigung wird der Gestaltungsplan für alle Grundeigentümer des Einzugsgebietes verbindlich.

### **Anmerkung im Grundbuch**

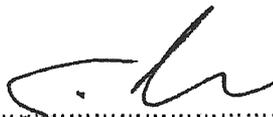
#### **Art. 21**

Der Gestaltungsplan mit Bericht und Bestimmungen ist im Grundbuch einzutragen.

Immensee, den 14. Juli 2010

#### **Grundeigentümer**

Einfache Gesellschaft „Rigi-Märt“  
vertreten durch: Vanoli Immobilien Treuhand AG  
Artherstrasse 44  
6405 Immensee

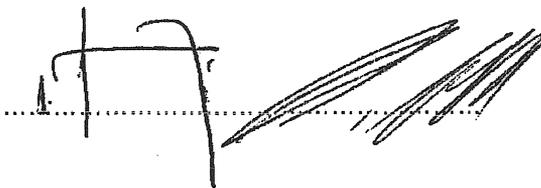


.....

Ebikon, den 14. Juli 2010

#### **Gesuchstellerin**

Genossenschaft Migros Luzern  
Postfach 360  
6031 Ebikon

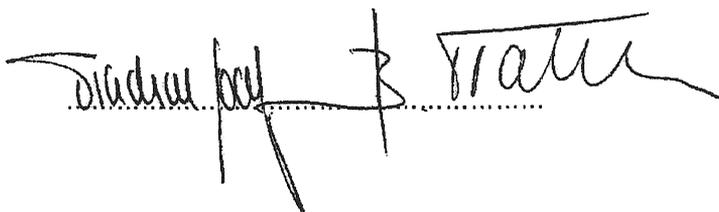


.....

Altdorf, den 14. Juli 2010

#### **Planverfasser / Architekten**

HTS Architekten + Partner AG  
Hellgasse 23  
6460 Altdorf



.....