

Bezirk Küssnacht am Rigi

Kanton Schwyz

Gestaltungsplanänderung „Glashüttenareal“/ Trychlepark

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 10.10.2003 bis 10.11.2003...

Erlassen durch den Bezirksrat Küssnacht mit Beschluss Nr. 300 am: 09.06.2004...

Im Namen des Bezirksrates:

Der Bezirksammann:

[Signature]



Der Landschreiber:

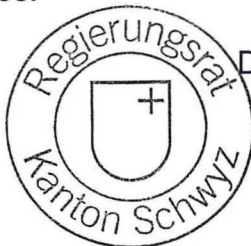
[Signature]

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss RRB Nr. 1043 am: 10.8.2004

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

[Signature]



Der Staatsschreiber:

[Signature]

(Änderungen in diesen Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
sind **fett** hervorgehoben)

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Sonderbauvorschriften finden auf das im Plan Nr. 39-02 vom **15. September 2003** getupft umrandeten Gebiets Anwendung. Der Gestaltungsplan bildet einen integrierenden Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement des Bezirkes Küssnacht vom **22. Mai 2002 (BR)** sowie das **Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG)**.

Art. 3 Ausnützung

1. Für das Gestaltungsplangebiet gelten die in Art. 70 und 72 BR festgelegten Ausnützungsziffern zuzüglich eines Bonus von 0.05. Die Berechnung der zulässigen Bruttogeschossflächen befindet sich im Anhang.

2. Die Bank (Baufeld B) liegt gemäss Absprache vom 28.08.81 in der Kernzone. (Ausnützung unbegrenzt, max. 4 Vollgeschosse) unterliegt aber bezüglich Architektur, Fassaden- und Dachgestaltung den Sonderbauvorschriften (Einheitliche Gestaltung)

3. Mit jedem Baugesuch ist eine detaillierte Berechnung der anrechenbaren BGF abzuliefern.

Art. 4

Zulässige Bauvorhaben im Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes

1. Das Gestaltungsplan-Gebiet soll eine gemischte Nutzung von Wohnen, Büros, Läden und stillem Gewerbe aufweisen, mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot von Gross- bis Kleinwohnungen. In den einzelnen Baufeldern sind folgende Bauvolumen und Nutzungen vorgesehen:

Baufeld A

Mehrfamilienhäuser, Dienstleistungs- Nutzung in den unteren Geschossen (Cafe, Läden, ev. Büros und Kleingewerbe) Vollgeschosse 3 – 4, Maximale Gebäudehöhe 16.00 m *

Baufeld B

Kantonalbank Schwyz Filiale Küssnacht mit Verwalterwohnung und vermietbarer Büro- resp. Wohnflächen in den Obergeschossen.
Vollgeschosse 4, Maximale Gebäudehöhe 17.00 m *

Baufeld C

Mehrfamilienhäuser mit Lebensmittelgrossverteiler und Detailläden oder Cafe im Erdgeschoss.

Vollgeschosse 3 - 4, Maximale Gebäudehöhe 17.00 m *

Baufeld D

Wohn- und Bürohäuser, ev. mit Postlokal im Erdgeschoss

Vollgeschosse 3 - 4, Maximale Gebäudehöhe 17.00 m *

Baufeld E

Zone für eingeschossige, weitgehend unterirdische Bauten mit begrüntem Flachdach, **soweit das Flachdach nicht als Parkdeck benutzt werden kann**, Bauten für Läden oder Dienstleistungsbetriebe **sowie für Autoeinstellhallen** mit einer max. Stockwerkshöhe von 5.00 m (inkl. Humusierung). Sämtliche Bauten sind nach Möglichkeit in das umgebende Terrain einzupassen, können jedoch entlang Strassen, Wegen und im Platzbereich in ganzer Höhe in Erscheinung treten. Einzelne Oblichter (z.B. Kuppeln) sind gestattet. Betriebsbedingte, eingeschossige Nebenbauten bis zu 300 m² Fläche können die Ladenbauten um max. 4.00 m überragen.

Baufeld F

Zone für unterirdische Bauten unter Piazza: Bauten für Parkierung, Zivilschutz und allgem. Nebenräumen. OK Piazza 438.00 - 439.00. Einfahrten zu Garagen können in voller Höhe in Erscheinung treten. Auf Platzniveau können kleinere Aufbauten durch Treppenanlagen, Entlüftungen etc. entstehen.

Baufeld G

Zone für Erweiterung Coop. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

Vollgeschosse 2, Maximale Gebäudehöhe 9.00 m gemäss § 59 ff. PBG

Oberirdische Parkfelder:

Die Parkfelder sind nach Möglichkeit dem gewachsenen Terrain anzupassen. Grössere Hartbelagflächen sind durch Bäume und Büsche zu begrünen.

*** OK oberste Geschossdecke/ für die Bemessung der Grenz-, Gebäude-, und Gewässerabstände gelten die Messweisen gemäss PBG.**

Art. 5 Gestaltungsplan

1. Der Gestaltungsplan Nr. 39-02 regelt verbindlich:
 - Durch die Baufelder A-G die Lage und Abgrenzung der in Art. 4 erwähnten Bauten.
 - Durch die Baufelder E+F die Lage und Abgrenzung von Erdgeschoss und unterirdischen Bauten.
 - Die max. zulässigen Geschosshöhen in den einzelnen Baufeldern.
 - Die max. Gebäudehöhen
 - Die minimalen Gebäudeabstände (Mauerfluchten)
 - Die Zufahrten und Fusswege
 - Die Lage der Kinderspielplätze
2. Im Weiteren gibt er richtungsweisend Aufschluss über:
 - Die Lage, Staffelung und äusseren Abmessungen der Gebäude innerhalb der Baufelder.
 - Die Dachformen der Gebäude (Schrägdächer, Flachdächer) sowie die Firstrichtungen.
 - Die überbauungsinternen Fusswege und Hauszugänge.
 - Die Lage der unterirdischen Autoeinstellhalle und der oberirdischen Parkplätze mit den entsprechenden Zufahrten.
 - Erschliessung der Dienstleistungsbereiche.
 - Die Anordnung der Kommunikationsbereiche und Begegnungsplätze.
 - Die raumbildende Bepflanzung, besonders bei den Parkfeldern.
 - **Baugesuch Erweiterung Coop vom 15. September 2003**
 - **Bericht zur Änderung des Gestaltungsplanes vom 15. September 2003 / 12. März 2004**

3. Im Übrigen sind eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind (Garten-Reduits, Pergolen, Eingangshallen u.ä.) ausserhalb der Baufelder gestattet, sofern die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements eingehalten und eine gute architektonische Einordnung gewährleistet werden.

4. Die Errichtung weiterer Anlagen ausserhalb der Baufelder ist erlaubt, wenn sie allen Bewohnern dienen und sich baulich und ästhetisch gut ins Gesamtkonzept einpassen lassen.

5. Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das architektonische Gesamtkonzept keine Beeinträchtigung und die Ausnützung bzw. die maximale Bruttogeschossfläche nicht erhöht wird.

Art. 6 Baufelder

1. Die Baufelder stellen die maximale Abgrenzung für alle geschlossenen Bauteile dar. Es dürfen nur vorspringende, offene Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Treppen, Blumentröge u.ä. die Baufelder überragen.

2. Die im Gestaltungsplan und Richtmodell dargestellte vertikale Staffelung darf variiert werden, wenn dadurch der Gesamteindruck der Überbauung nicht beeinträchtigt wird. Die pro Baufeld festgelegte max. Geschosszahl darf nicht überschritten und diejenige der einzelnen Häuser um max. ein Geschoss reduziert bzw. erhöht werden.

Art. 7 Dachgestaltung

- In den Baufeldern A-D sind generell Giebeldächer vorgesehen.
- Im Baufeld E **und G** sind generell übergrünte Flachdächer vorgesehen, **soweit die Flachdächer nicht als Parkdecks genutzt werden.**
- Die Dachneigung der Giebeldächer (Satteldach, Pultdach) soll 30-45° a.T. betragen.
- Die Dacheindeckung ist einheitlich mit Ziegeln vorzunehmen.
- Die Firstrichtung hat generell jener des Gestaltungsplanes zu entsprechen.
- Dachausbauten und -einschnitte müssen in einem guten Verhältnis zur Dachfläche stehen, sie dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge messen.
- Sofern es die Detailgestaltung erfordert sind kleinere, gut integrierte Flachdachteile wie z.B. Terrassen erlaubt.
- Der Dachausbau ist gestattet.
- Die anrechenbare Nutzfläche im Dachgeschoss darf nicht mehr als 60 % der BGF des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.
- Auf den Flachdachbauten sind technisch bedingte Aufbauten gestattet. Durch ihre Gestaltung müssen sie sich ansprechend in den gesamten Baukörper einordnen.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

Die Überbauung Glashüttenareal soll in Form, Gestaltung und Massstäblichkeit mit modernen Mitteln in die bestehende Baustruktur von Bahnhofstrasse und Oberdorf eingepasst werden. Bei der Realisierung des Gestaltungsplanes sind alle Bauten bezüglich Architektur, Materialien und Farben sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Art. 9 Fassadengestaltung

Es ist eine plastische gut proportionierte Fassadengestaltung angestrebt, mit Beschränkung auf natürliche Materialien wie verputzte Mauerflächen, Holz-, Beton-, Glas- und Metallelemente.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Mit der Baueingabe ist für jede Bauetappe ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Art. 11 Erholungsflächen/ Kinderspielplätze

Im Gestaltungsplangebiet sind ausreichende **Erholungsflächen** (gem. Art. 18 Baureglement) anzulegen. Die Lage der **Erholungsflächen** ist im Gestaltungsplan aufgezeigt. **Erholungsflächen dienen auch als Kinderspielplätze und sind nur im Nahbereich von öffentlichen Strassen für Motorfahrzeuge zugänglich.**

Art. 12 Energiesparmassnahmen

Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind geeignete Massnahmen vorzusehen, welche die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben. Die Bauherrschaft wird hier die technische Entwicklung beachten, wie sie sich aus den Normen und Empfehlungen des SIA ergibt. Der Aufwand für Energiesparmassnahmen soll wirtschaftlich vertretbar sein.

Art. 13 Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Gestaltungsplanes wo nötig mit privat rechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Integrierende Bestandteile zum Gestaltungsplan:

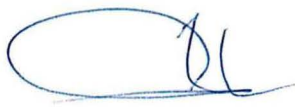
Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 39—02 vom 15. September 2003 / 12. März 2004,
Gesamtmodell 1:500 mit Einsatz Glashüttenareal

Küssnacht, 15. September 2003 / 12. März 2004 / 28. Mai 2004

Die Grundeigentümer und Antragsteller:

KTN 2986

Schwyzer Kantonalbank
Bahnhofstrasse 3
6430 Schwyz



..... pp. U. Felber

KTN 1699 + 3716

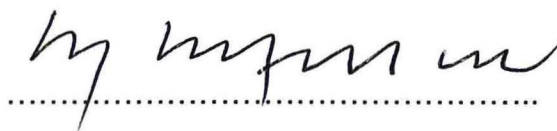
Familie Vanoli
vertreten durch C. Vanoli AG
Artherstrasse 44
6405 Immensee



.....

Der Architekt:

Benno Barmettler
Architekt HTL
Oberdorfstrasse 7
6403 Küssnacht a. Rigi



.....

BERECHNUNGEN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN / ERLAUBTE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

Gestaltungsplan „Glashütte“ Dorfkern Küssnacht am Rigi

15. September 2003 / 12. März 2004

1. Bewilligter Gestaltungsplan

GRUNDSTÜCKFLÄCHEN

GB Nr. 1699 Geschäfts- und Wohnzone AZ 1.0 (ehemaliger Coop)	m2	991	
Grenzkorrektur Bahnhofstrasse	m2	+ 19	m2 1'010
GB Nr. 2986 Zentrumszone AZ 0.9	m2	9'969	
Verlust an Kernzone	m2	-1'480	
Grenzkorrektur Bahnhofstrasse	m2	+ 1	m2 8'490

ANRECHENBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE

GB Nr. 1699	m2	1'010	
Erschliessungsfläche von Bahnhofstrasse (27.0 x 6.0) + (25 m2 ?)	m2	- 187	m2 823
GB Nr. 2986	m2	8'490	
Anteil offener Bach gem. Angaben Ing. HSK	m2	- 11	
Erschliessungsfläche Autohalle zu hinterer Ringstrasse (58.0 x 6.0)	m2	- 348	
Erschliessung NO zu Grundstück 2985 (38 x 6.0)	m2	- 226	m2 7'905

BEWILLIGTE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschäfts- und Wohnzone AZ 1.0 GB Nr. 1699	m2	823 x 1.0 = m2	823	
Zentrumszone AZ 0.9 GB Nr. 2986	m2	7'905 x 0.9 = m2	7'115	m2 7'938
Rundung				m2 2

Total bewilligte Bruttogeschossfläche Gestaltungsplan „Glashütte“	m2	7'940
---	----	-------

Bewilligte Bruttogeschossflächen aufgeteilt auf Objekte:

Block A	m2	2'565	Abweichungstoleranz 10 %	
Block C	m2	2'455	Abweichungstoleranz 10 %	
Block D	m2	2'920	Abweichungstoleranz 10 %	m2 7'940

Konsumierte Bruttogeschossflächen

Block A	m2	2'542	im Toleranzbereich	
Block C	m2	3'094	Toleranz von 10 % überschritten (26 %)	
Block D	m2	2'304	Toleranz von 10 % unterschritten (21 %)	m2 7'940

2. Änderungen Zonenplan mit neuer Bemessungsmethode der Bruttogeschossflächen

GRUNDSTÜCKFLÄCHEN

GB Nr. 2986 Kernzone 1 (Schwyzer Kantonalbank)	(m2 1'597)	
Davon in Zentrumszone 1 AZ 1.0		m2 250
GB Nr. 1699	(m2 5'982)	
Davon in Kernzone 2 AZ 1.0	m2 1'634	
Davon in Zentrumszone 1 AZ 1.0		m2 4'348
GB Nr. 3716 Zentrumszone 1 AZ 1.0		m2 3'394
Total Grundstückflächen in Kernzone 2 AZ 1.0	m2 1'634	
Total Grundstückflächen in Zentrumszone 1 AZ 1.0		m2 7'992

ANRECHENBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE

GB Nr. 1699 Kernzone 2	m2 1'634	
Erschliessungsfläche 1 von Bahnhofstrasse gem. Beilage	m2 - 149	m2 1'485
GB Nr. 2986 Zentrumszone 1 AZ 1.0		m2 250
GB Nr. 1699 Zentrumszone 1	m2 4'348	
Erschliessungsfläche 2 Autohalle zu Ringstrasse gem. Beilage	m2 - 349	m2 3'999
GB Nr. 3716 Zentrumszone 1	m2 3'394	
Anteil offener Bach gem. Angaben Ing. HSK	m2 - 11	
Erschliessungsfläche 3 NO zu Grundstück 2985 gem. Beilage	m2 - 233	m2 3'150
Total anrechenbare Grundstückfläche Kernzone 2		m2 1'485
Total anrechenbare Grundstückfläche Zentrumszone 1		m2 7'399

NEU ERLAUBTE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

Kernzone 2 AZ 1.0 / Anteil GB Nr. 1699	m2 1'485 x 1.0 =	m2 1'485
Zentrumszone 1 AZ 1.0 / Anteil GB Nr. 1699 / 2986 / 3716	m2 7'399 x 1.0 =	m2 7'399
Total Bruttogeschossfläche nach neuem Zonenplan und Baureglement		m2 8'884
Bonus Gestaltungsplan gemäss Baureglement Art. 118 = 0.05 = (8'884 x 0.05)		m2 445
Total erlaubte Bruttogeschossfläche inkl. Gestaltungsplanbonus		m2 9'329

Bruttogeschossflächen aufgeteilt auf Objekte nach neuer Bemessungsmethode:

Bruttogeschossfläche Block A	m2 2'347.56	
Bruttogeschossfläche Block C inkl. Vergrößerung Coop	m2 3'984.86	
Bruttogeschossfläche Block D	m2 2'148.45	m2 8'480.87
Total zusätzlich noch verfügbare Bruttogeschossfläche		m2 848.13

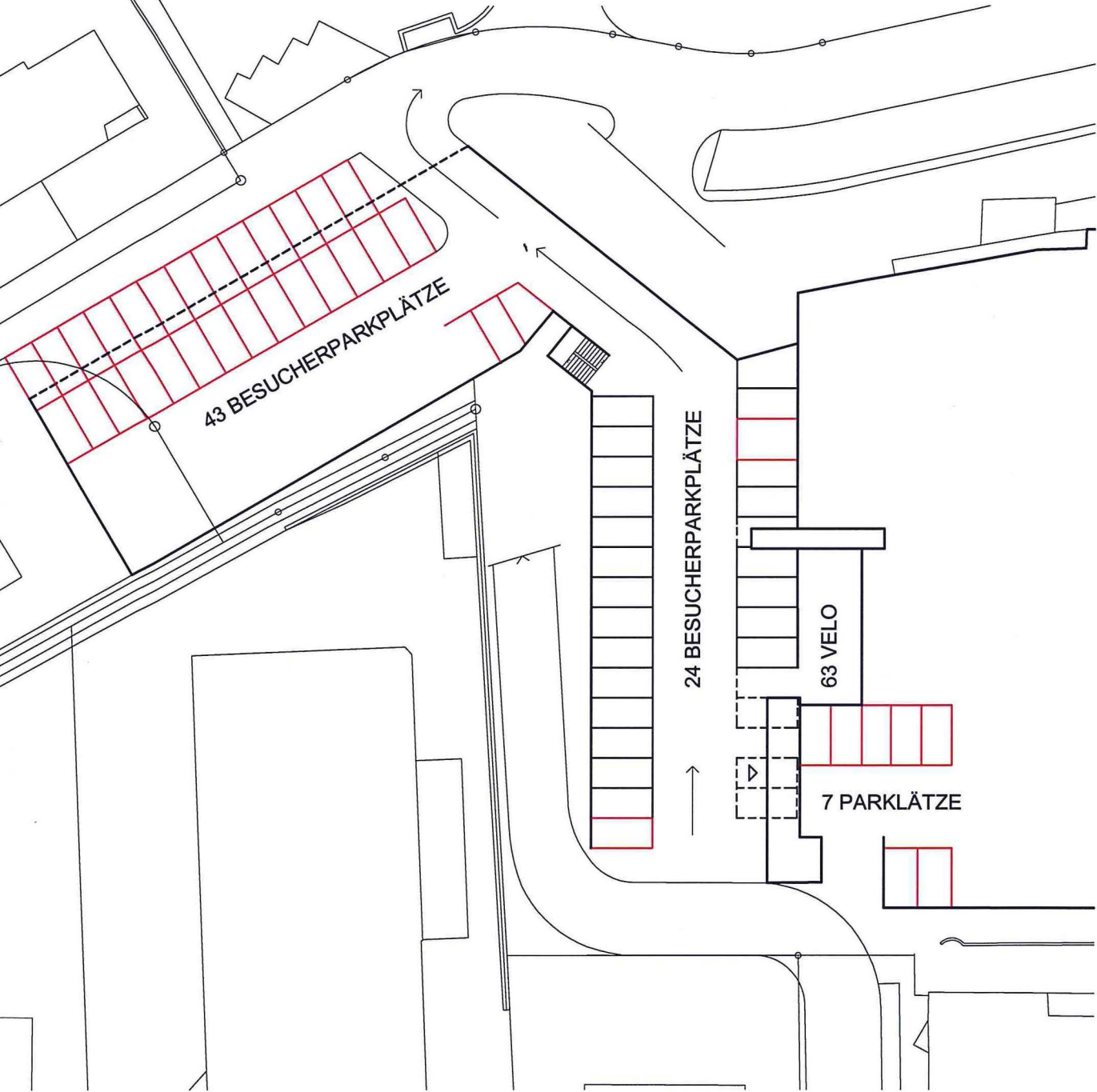
Die Korrekturen der Erschliessungsflächen beinhalten neu die effektiven Strassenbreiten von 5.50 m und nicht mehr theoretische Annahmen von 6 m, wie im bewilligten Gestaltungsplan.
Erschliessungsstrassen plant man heute schmaler, was auch eher der Verkehrssicherheit dient.



ABZÜGE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN / ANRECHENBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

PARKPLÄTZE UNTERGESCHOSS COOP

	BESTEHEND	27 PARKPLÄTZE
	ENTFALLEN	-5 PARKPLÄTZE
	NEU	52 PARKPLÄTZE
TOTAL		74 PARKPLÄTZE
ZUWACHS		47 PARKPLÄTZE



PARKPLÄTZE ERDGESCHOSS COOP

	BESTEHEND	66 PARKPLÄTZE
	ENTFALLEN	-29 PARKPLÄTZE
	NEU	38 PARKPLÄTZE
TOTAL		75 PARKPLÄTZE
ZUWACHS		9 PARKPLÄTZE

