

Gestaltungsplan "Hausmatt Nord"

Gesuchsteller: Wohnbaugenossenschaft Küssnacht, Postfach 176, 6403 Küssnacht
Christen Immo AG, Alte Zugerstrasse 14a, Postfach 177, 6403 Küssnacht

Grundeigentümer: Bezirk Küssnacht, Seeplatz 2/3, 6403 Küssnacht
Christen Immo AG, Alte Zugerstrasse 14a, Postfach 177, 6403 Küssnacht

Bauobjekt: Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (3 MFH) mit Einstellhalle

Standort: KTN 4112, KTN 4113, Hausmatt, 6405 Immensee

Inhalt: Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

Plan Nr.: ---

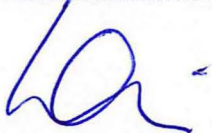
Datum: 4. Juli 2012 Revidiert 3. Juli 2013

Öffentliche Auflage: 30. Nov. 2012 — 20. Dez. 2012

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr.: 344 vom: 21. Aug. 2013

Namens des Bezirksrates Küssnacht:

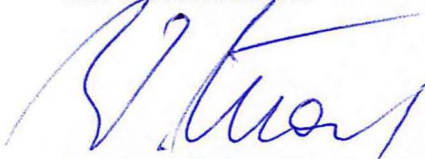
Der Bezirksammann



Stefan Kaiser



Der Landschreiber



Wolfgang Lüönd

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr.: 234 vom: 11. März 2014

Im Namen des Regierungsrats des Kantons Schwyz:

Der Landammann



Der Staatsschreiber



Unterschriften

Grundeigentümer KTN 4112:

Bezirk Küssnacht am Rigi

Gesuchsteller KTN 4112:

Wohnbaugenossenschaft Küssnacht am Rigi

Grundeigentümer KTN 4113:

Christen Immo AG

Gesuchsteller KTN 4113:

Christen Immo AG

Projektverfasser:

Annen Architektur AG

Küssnacht am Rigi, den:

9.104 2073

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Sonderbauvorschriften	3
Art. 1 Rechtsgrundlagen	3
Art. 2 Geltungsbereich / Gestaltungsplan-Perimeter	3
Art. 3 Zweckbestimmungen	3
Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
Art. 5 Verhältnis zur Grundordnung	5
Art. 6 Ausnahmen / Festlegungen	5
Art. 7 Bau- und Nutzungsbestimmungen	5
Art. 8 Gestaltungsgrundsätze	7
Art. 9 Inkrafttreten	7
Art. 10 Mietpreise der preisgünstigen Wohnungen	7
Art. 11 Lärmschutz	8
B Begründung der Abweichungen (Ausnahmen) von der Grundordnung	9
1. Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1	9
2. Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände	9
3. Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss	9
4. Unterschreitung externer Grenzabstand ggb. KTN 113 und KTN 4114.2	10
C Vorteile gegenüber der Grundordnung	11

A Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Hausmatt Nord, Immensee (SZ)

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Küssnacht am Rigi erlässt - gestützt auf § 24 und § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und gestützt auf Art. 114 ff des Baureglements des Bezirks Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006, sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan „Hausmatt Nord“, 6405 Immensee.

Art. 2 Geltungsbereich / Gestaltungsplan-Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Plan Nr. 1-1218-01, Situationsplan im Mst. 1:500 dargestellt (umrandet mit violetter Farbe). Der Perimeter beinhaltet die Parzellen KTN 4112 und KTN 4113 und weist eine Gesamtfläche von 6'067.00m² auf.

Fläche KTN 4112: 2'712.00m²

Fläche KTN 4113: 3'355.00m²

Gesamtfläche GP: 6'067.00m²

Art. 3 Zweckbestimmungen

Die vorliegende Gestaltungsplanung bezweckt:

¹ Eine zusammenhängend, konzipierte Bebauung erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt und insbesondere mit der bereits bestehenden Überbauung ortsbaulich und architektonisch harmonisiert.

² Die Lage und Grösse der Häuser definieren, damit sich ein gutes Gesamtbild ergibt.

³ Die generelle Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen aufzeigen (Aussenraumgestaltung), sowie Angaben zur Entsorgung darlegen.

⁴ Die interne Verkehrserschliessung aufzeigen.

Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

¹ Gestaltungsplan Hausmatt Nord, Massstab 1 : 500 vom 4. Juli 2012, Plan Nr. 1-1218-01 revidiert am 2. Juli 2013 (verbindlich);

² Sonderbauvorschriften Hausmatt Nord vom 4. Juli 2012, SBV, revidiert am 3. Juli 2013 (verbindlich);

Als richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

³ Erläuterungsbericht zum Richtprojekt vom 4. Juli 2012, revidiert am 3. Juli 2013 (richtungsweisend);

⁴ Gestaltungsplan / Richtprojekt, 100 Grundriss Untergeschoss mit Ersch/iessung, Massstab 1 : 200 (Verkleinerung im A3-Format) vom 2. Juli-2013 (richtungsweisend);

⁵ Gestaltungsplan / Richtprojekt, 101 Grundriss Erdgeschoss, mit Umgebung, Massstab 1 : 200 vom 2. Juli 2012, (richtungsweisend);

- ⁶ Gestaltungsplan / Richtprojekt, 102 Grundriss Regelgeschoss (1./2./3. OG) Massstab 1 : 200 vom 2. Juli 2012, (richtungsweisend);
- ⁷ Gestaltungsplan / Richtprojekt, 103 Attikageschoss, Massstab 1 : 200 vom 2. Juli 2012, (richtungsweisend);
- ⁸ Gestaltungsplan / Richtprojekt, 104 Schnitte / Fassaden, Massstab 1 : 200 vom 2. Juli 2012 (richtungsweisend);
- ⁹ Gestaltungsplan / Richtprojekt, 105 Schnitte / Fassaden, Massstab 1 : 200 vom 2. Juli 2012 (richtungsweisend);
- ¹⁰ Gestaltungspläne Hausmatt Süd und Nord, Erschliessung Verkehr Hausmatt, Massstab 1 : 500, Plan Nr. 1-1217-03 vom 4. Juli 2012 (richtungsweisend);
- ¹¹ Baurechtlich relevante Kennzahlen KTN 4112 und 4113, angepasst an Richtprojekt vom 20. Juni 2013;
- ¹² Lärmschutznachweis Gestaltungsplan Hausmatt vom 2. Juli 2012 (richtungsweisend);
- ¹³ Bericht zum Baugrund vom 3. Mai 2012 (richtungsweisend);
- ¹⁴ Hydrologischer Bericht: Abflussverhältnisse, Entwässerung Gebiet Chiemen / Rütlimatt, 6405 Immensee vom 26. Juni 2008 (richtungsweisend);
- ¹⁵ Verkehrsgutachten Hausmatt, Immensee vom 6. Juli 2012 (richtungsweisend);
- ¹⁶ Ergänzender Bericht vom 5. Juli 2013 nach Besprechung Amt für Raumentwicklung vom 3. Juli 2013 (richtungsweisend);
- ¹⁷ Ergänzender Bericht vom 11. Juli 2013 nach Besprechung Amt für Umweltschutz vom 11. Juli 2013 (richtungsweisend).

Art. 5 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten das gültige Baureglement (BauR) des Bezirks Küssnacht am Rigi und das gültige Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG) zum Zeitpunkt der Publikation.

Art. 6 Ausnahmen / Festlegungen

Folgende Abweichungen von der Normalbauweise sind zulässig:

- ¹ Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1
- ² Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände.
- ³ Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss.
- ⁴ Unterschreitung externer Grenzabstand ggb KTN 113 und KTN 4114.2.

Art. 7 Bau- und Nutzungsbestimmungen**a) Nutzweise**

Die Wohnüberbauung Hausmatt Nord, bestehend aus vier Baukörpern soll zur Wohnnutzung genutzt werden. Mindestens 80% (KTN 4113), resp. 100% (KTN 4112) der zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche ist für den preisgünstigen Wohnungsbau zu reservieren.

b) Baubereiche

- ¹ Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der im Plan Nr. 1-1218-01 ausgeschiedenen Baubereichen zulässig.
- ² Balkone dürfen im Rahmen des BauR ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.
- ³ Der Baubereich 4 ist ausschliesslich für die Nutzung als gemeinschaftlich nutzbarer Pavillon im Erdgeschoss und als Veloabstellraum im Untergeschoss vorgesehen. Wohnnutzung ist nicht zulässig.

c) Geschosse

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind maximal vier Vollgeschosse erlaubt. Zusätzliche Attika- und Untergeschosse sind im Rahmen des BauR erlaubt.

d) Gebäudehöhe

- ¹ Die maximalen Gebäudehöhen sind durch die im Plan Nr. 1-1218-01 eingezeichneten Höhenbegrenzungslinien definiert. Die Geschosshöhe der Vollgeschosse und der sichtbaren Untergeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.
- ² Dachaufbauten gemäss § 60 PBG, sowie technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

e) Abstände

- ¹ Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan-Gebietes müssen die Hochbauten die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften einhalten.
- ² Für über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, usw. gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften.

³ Innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes und ggb. dem Gestaltungsplan "Hausmatt Süd" können die Gebäude- und Strassenabstände im Rahmen des PBG, des BauR, sowie der kantonalen Strassenverordnung unterschritten werden. Es bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten.

Das Mass der Unterschreitung des Gebäudeabstandes zwischen Baubereich 1 und Baubereich 2 beträgt im Richtprojekt 3.3 Meter.

Das Mass der Unterschreitung des Gebäudeabstandes zwischen Baubereich 2 und Baubereich 3 beträgt im Richtprojekt 4.15 Meter.

⁴ Gegenüber dem Grundstück KTN 113 (Grundeigentümer Klemenz Ehrler, Fännstrasse 2, 6405 Immensee) und dem Grundstück KTN 4114.2 (Grundeigentümer Bezirk Küssnacht) darf der Grenzabstand gemäss Art. 38 ff BauR unterschritten werden (Dienstbarkeitsvertrag unter Berücksichtigung von §62 PBG unter den Grundeigentümern, Hinweis: gleicher Grundeigentümer). Das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes ggb. KTN 113 beträgt gemäss Richtprojekt 6.35 Meter.

Das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes ggb. KTN 4114.2 beträgt gemäss Richtprojekt 4.5 Meter.

f) Zulässige Ausnützung

Die Ausnützungsberechnung erfolgt gemäss des zum Zeitpunkt der Publikation gültigen Zonenplans und Baureglements des Bezirks Küssnacht.

Die maximal zulässige, anrechenbare Bruttogeschossfläche auf KTN 4112 und KTN 4113 (inkl. Bonus Gestaltungsplan, inkl. Bonus für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum) beträgt 4'853.60m².

Diese anrechenbare Bruttogeschossfläche (4'853.60m² aBGF) wird ausschliesslich auf den Grundstücken KTN 4112 und KTN 4113 konsumiert.

Die genaue Berechnung der aBGF ist Bestandteil des Bauprojektes und erfolgt im Rahmen des Baugesuches, rsp. des Baubewilligungsverfahrens.

g) Erschliessung

Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr erfolgt ab der Hausmattstrasse und über einen Teil des Hofstattwegs.

h) Parkierung

¹ Die Bemessung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 28 ff BauR.

² Für die Anordnung der Parkplätze dient das Richtprojekt.

i) Umgebung

Die definitive Umgebungsgestaltung muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens präzisiert werden - es muss ein Umgebungsplan eingereicht werden, aus welchem Platzgestaltung, Spielbereiche, Bepflanzung und Umgebungsbauten ersichtlich sind. Das Richtprojekt dient als Basis für die Aussenraumgestaltung und ist richtungsweisend. Die halböffentlichen Spiel- und Ruheflächen sind für alle Bewohner der Überbauung nutzbar (inkl. vorschulische Einrichtung).

Die Fläche der halböffentlichen (gemeinschaftlichen) Erholungsflächen hat mindestens 1'500m² zu betragen.

k) Abfall

Für die kompostierbaren Siedlungsabfälle sind 1 bis 2 geeignete Kompostierplätze zu schaffen, welche im Rahmen des Baugesuchs auszuweisen sind.

l) Energiestandard

Die Gebäude müssen mindestens im Minergiestandard erstellt werden, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baubewilligung entsprechen müssen.

m) Retention

Das anfallende Meteorwasser ist überall, wo technisch und wirtschaftlich möglich versickern zu lassen.

n) Barrierefreies Bauen

Das barrierefreie Bauen gemäss SIA Norm 500 "Hindernisfreie Bauten" ist zwingend zu gewährleisten.

Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die Gestaltung und die Gliederung der Bauten haben sich anhand des Richtprojekts zu orientieren. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sich die architektonische Qualität des Richtprojekts nicht verschlechtert.

² Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung, sowie die Materialisierung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

³ Über die Gesamtüberbauung muss ein einheitliches Farb- und Materialkonzept Anwendung finden.

⁴ Konstruktionen, die der Energienutzung dienen (aktive oder passive Sonnenenergie), sind möglich und können auch eine abweichende Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich gestalterisch ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

⁵ Bei der Gestaltung des jeweils obersten Geschosses ist eine allseitig ablesbare Gestaltung des obersten Geschosses eine Volumengliederung zur visuellen Reduktion der Gebäudehöhe (v.a. in Richtung West aus Blickrichtung Fännstrasse) anzustreben. Die Bauten des Gestaltungsplans Hausmatt Nord sollen sich in ihrer Fassadengestaltung in derer der Bauten des Gestaltungsplans Hausmatt Süd unterscheiden, so dass die dörfliche Vielfalt weiterentwickelt wird.

Art. 9 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Art. 10 Mietpreise der preisgünstigen Wohnungen

Die Mietpreise der preisgünstigen Wohnungen (Wohnbaugenossenschaft 100% der Wohnungen, Christen Immo AG 80% der Wohnungen) dürfen maximal 75% der Marktpreise für gleichwertige Wohnungen betragen (resp. 25% unter dem Marktpreis).

Art. 11 Lärmschutz

Die Planungswerte betreffend dem Lärmschutz sind nicht auf dem gesamten Gestaltungsplan-Perimeter eingehalten.

Folgende Massnahmen müssen getroffen werden, damit die Planungswerte eingehalten werden können:

Variante 1: Erstellung einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn A4 (Priorität 2: Lärmschutzbauten - um die Ausbreitung des Lärms zu verhindern; gemäss Broschüre "Lärmschutz bei Einzonungen und Erschliessungen" vom Mai 2010)

Diese Variante ist abhängig davon, ob die Lärmschutzwand vom ASTRA bewilligt wird oder nicht.

Variante 2: Transparente Fassadenbauteile (Priorität 3c: Gestalterischer Lärmschutz am Gebäude - um den Empfänger vor Lärm zu schützen; gemäss Broschüre "Lärmschutz bei Einzonungen und Erschliessungen" vom Mai 2010)

Kann Variante 1 wegen einer allfälligen Nichterteilung der Bewilligung durch das ASTRA nicht realisiert werden, muss zwingend Variante 2 - bei den betroffenen Räumen - umgesetzt werden, um die Planungswerte einzuhalten.

B Begründung der Abweichungen (Ausnahmen) von der Grundordnung

1. Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1

Gemäss Art. 115 Abs.2 lit. a) BauR darf die Ausnützungsziffer um 0.05 erhöht werden. Gemäss Art. 113 BauR kann die Ausnützungsziffer bei Gestaltungsplänen zusätzlich zum Bonus von 0.05 gemäss Art. 115 Abs.2 lit. a) BauR um weitere 0.05 erhöht werden, wenn ein Anteil von mindestens 20% der zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert wird.

Die Bauten nehmen auf die gebaute Umgebung insofern Rücksicht, dass die Ausnützung auf drei Volumina aufgeteilt wird. Die Wohnüberbauung gliedert sich dadurch bezüglich Masstäblichkeit und Einzelbauweise optimal und harmonisch in den bestehenden Kontext ein.

Ein grosser Teil der Anlage wird - entsprechend der Wohnnutzung für Familien - für Fei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen.

Die Parkierung der Wohnanlage wird in der Einstellhalle zentralisiert - die Umgebung der Wohnbauten werden von den Verkehrsanlagen freigehalten.

Es wird vornehmlich preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen.

Es wird ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes Energiekonzept realisiert werden.

2. Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes kann eine Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände vorgenommen werden.

Die Unterschreitungen führen zu keinen Nachteilen gegenüber der Regelbauweise, da die Bauvolumen gut verteilt und je einzeln gut besonnt und über genügend Luft und Freisicht verfügen. Die Wohnhygiene genügt in jedem Fall hohen Ansprüchen.

3. Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse

Gemäss Art. 115 Abs.2 lit. b) BauR darf die Geschosszahl in der vorliegenden Zone im Rahmen eines Gestaltungsplans vergrössert werden.

Das ebene und gut proportionierte Grundstück ist über die ganze Fläche ideal bebaubar. Die Voraussetzungen für eine Bebauung, wie sie im Richtprojekt dargelegt wird (maximal vier Vollgeschosse, ein Attikageschoss, sowie ein sichtbares Untergeschoss für Einstellhalle und Nebenräume) sind gegeben. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken werden eingehalten.

Die resultierenden Gebäudehöhen nehmen Bezug auf die benachbarten, bestehenden Wohnüberbauungen, welche in ihrer Erscheinung fünf- bis sechsgeschossig sind (sichtbares Untergeschoss, 3 bis 4 Vollgeschosse, plus 2-geschossiger Dachstock).

Zudem befindet sich das Gebiet der "Hausmatt" in einer kleinen Talmulde und liegt gegenüber dem Dorf in einer Senke - insofern werden die Neubauten nicht sonderbar in Erscheinung treten. Gegenüber dem projektierten Erweiterungsbau des Altersheims Sunnehof übt sich die Wohnüberbauung in Zurückhaltung.

Die Einfahrt in die Einstellhalle soll "ebenerdig" sein - vor allem aus Gründen des Hochwasser-Schutzes, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen, um die hoch gesteckten Ziele der Mietzinse erreichen zu können. Im weiteren ist das höher gelegene Plateau mit den Aussenräumen gegenüber dem öffentlichen Parkplatz optimal abgeschirmt.

Insofern reihen sich die Nebauten subtil in die vorgefundene Ortsbauliche Struktur ein.

4. Unterschreitung externer Grenzabstand ggb. KTN 113 und KTN 4114.2

Der Grundeigentümer von KTN 113 ist identisch mit dem Grundeigentümer von KTN 4113 (Klemenz Ehrler); der Grundeigentümer von KTN 4114.2 ist identisch mit dem Grundeigentümer von KTN 4112 (Bezirk Küssnacht).

Durch die Unterschreitung des externen Grenzabstandes ggb. KTN 113 und KTN 4114.2 kann das Grundstück KTN 4113 hinsichtlich Verdichtung und Volumenverteilung optimal genutzt werden, was der haushälterischen Nutzung des Plangebietes entspricht. Die Wohnhygiene auf KTN 4113 ist jederzeit gewährleistet, da sich die Bauten vornehmlich nach Südosten orientieren; zudem bleibt das Grundstück KTN 4114.2 langfristig als Freiraum erhalten. Im Weiteren kann durch die Volumenverteilung auf KTN 4113 die vorhandene dörfliche Struktur auf das Gestaltungsplangebiet "Hausmatt Nord" weiter übertragen werden, was für die ortsbauliche Entwicklung Immensees sehr wichtig ist - durch die vorliegende Volumenverteilung kann eine optimale ortsbauliche Platzierung erreicht werden.

Unter den Grundeigentümern sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Dienstbarkeitsverträge unter Berücksichtigung von §62 PBG abzuschliessen.

C Vorteile gegenüber der Grundordnung

1. Pavillon-Bau als Ergänzung im Aussenraum

Der Pavillonbau dient der gesamten Überbauung (rund 50 Wohnungen) als Zusatzangebot in der Freizeitgestaltung. Der Pavillon ist so gestellt, dass Emmissionen vom öffentlichen Parkplatz abgehalten werden können. Der Pavillon ist gedeckt und somit vor der Witterung geschützt - im Sommer dient er zudem als Schattenspende. Der Pavillon bietet die Möglichkeit zum Grillieren und für diverse Festivitäten.

vgl. Grundordnung: muss nicht gemacht werden, resp. wird nicht gemacht

2. Hochwertige Aussenräume - besonders grosszügige und zweckmässige Frei- und Spielflächen

Die Aussenräume der Überbauung sind hochwertig - sie sind gut besonnt, frei von jeglichem Verkehr, so dass Kinder ungestört spielen können. Die Fläche übersteigt die in der Regelbebauung geforderten 15% bezogen auf die aBGF bei Weitem. Gemäss aBGF im Richtprojekt müssten - nach der Grundordnung - rund 700m² Erholungsflächen realisiert werden. Das Richtprojekt weist eine zusammenhängende Erholungsfläche (frei von jeglichem Verkehr) von rund 1'900m² aus, rund drei mal so viel wie notwendig. Die Überbauung erhält eine "grüne Mitte" mit Bäumen, welche im Hochsommer auch Schatten spenden kann. Der Pavillon ergänzt die hochwertigen Aussenräume durch die Nutzungsflexibilität des Aussenraumes (auch bei schlechtem Wetter).

vgl. Grundordnung: 15% der aBGF der Familienwohnungen (Art. 18 BauR Küssnacht)

3. Konzentration der (Auto)-Parkplätze - Freihalten der Erholungsflächen von Verkehr

Durch die Konzentration der (Auto)-Parkplätze ein Geschoss tiefer als das Erdgeschoss der Überbauung kann der gesamte ebenerdige Aussenraum von jeglichem Verkehr freigehalten werden. Mit Ausnahme der Feuerwehrezufahrt, jedoch einzig im Brandfall. Die Feuerwehrezufahrt wird mit einem Poller abgesperrt.

vgl. Grundordnung: freie Anordnung der Parkplätze (ohne Rücksicht auf Aussenräume), kein Zwang zur Erstellung von Einstellhallen

4. Umweltverträgliche Energie-Nutzung

Sämtliche Häuser werden im Minergie-Standard erstellt, womit die Ziele der 2000 Watt Gesellschaft angestrebt werden.

vgl. Grundordnung: kein Zwang zu Minergie-Standard, gesetzlicher Standard ausreichend (keine kontrollierte Wohnraumlüftung, keine erneuerbare Energie, usw.)

5. Barrierefreies Bauen

Die Richtlinien der SIA Norm 500 Hindernisfreies Bauen werden konsequent umgesetzt.
*vgl. Grundordnung: Mehrfamilienhäuser mit sechs und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, **dass sie den speziellen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen angepasst werden können.***

Entstehen dadurch unverhältnismässige Mehrkosten oder überwiegen andere Interessen, so kann auf Vorkehren für Menschen mit Behinderungen ganz oder teilweise verzichtet werden (§57 PBG).

Bei "normalen" Bauprojekten kann also vollumfänglich auf die Anwendung der SIA Norm 500 verzichtet werden

6. Preisgünstiger Wohnraum für Familien

Die Wohnbaugenossenschaft Küssnacht baut zu 100% preisgünstigen Wohnraum, Klemenz Ehrler baut zu 80% preisgünstigen Wohnraum.

vgl. Grundordnung: die Mietkonditionen können dem Markt angepasst werden oder spekulativ errechnet werden (keine Grenzen nach oben)

7. Soziale Begegnungsräume

Beim Gebäude der Wohnbaugenossenschaft sind pro Geschoss 6 Wohnungen angedacht, pro Geschoss wird eine Waschküche realisiert. Die Waschküche wird durch diese Disposition zum sozialen Begegnungsraum pro Geschoss - die grosszügigen Erschliessungsflächen im Treppenhaus unterstützen diese Idee. Evtl. wird zudem ein zusätzlicher, allgemein nutzbarer Balkon (von der Waschküche aus zugänglich) realisiert. Insgesamt sollen 5 Waschküchen realisiert werden.

vgl. Grundordnung: pro Gebäude muss nur 1 Waschküche und Trockenraum zur Verfügung gestellt werden.

8. Vorschulische Einrichtung

In einem der zwei Gebäude von Klemenz Ehrler soll im Erdgeschoss eine vorschulische Einrichtung realisiert werden (inkl. Aussenraum-Nutzung Spielplatz). Diese vorschulische Einrichtung ist in optimaler Nähe zum Schulhaus und zum Kindergarten. Erschlossen ist die Einrichtung ebenfalls optimal, u.a. durch den öffentlichen Parkplatz auf der Hausmatt. Die vorschulische Einrichtung kann ein Kinderhort, eine Krabbelgruppe oder dgl. sein und kommt letzten Endes der Öffentlichkeit zugute.

vgl. Grundordnung: nichts vorgesehen

9. Qualitätvolle / massvolle Verdichtung

Die Gebäude sollen ggb. der Grundordnung moderat erhöht werden. Die Gebäude sollen gesamthaft maximal 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss (60% des darunterliegenden Vollgeschosses) erhalten. Die Regelbauweise sieht 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss (60% des darunterliegenden Vollgeschosses) vor.

Das Baureglement Küssnacht (Art. 115 BauR) sieht im Rahmen der Gestaltungsplanung vor, dass eine Erhöhung der Geschosshöhe möglich ist: *b) Vergrößerung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Geschosshöhen, ausgenommen in den Zonen WL und WLB (Ausnahmen im Sinne von Art. 50 sind jedoch zulässig)*

Vorteile der Erhöhung der Geschosshöhe:

- 1) allg. haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden
- 2) durch die Konzentration der Volumen entsteht mehr Frei- und Spielfläche (hochwertiger Aussenraum)
- 3) eine spätere Nachverdichtung (weitere Gebäude) ist möglich
- 4) ggb. der Grundordnung wird grundsätzlich "nur" ein Vollgeschoss zusätzlich realisiert

vgl. Grundordnung:

1 sichtbares Untergeschoss (1/3 des Volumens unterhalb gew. oder tiefer gelegtes Terrain) 3 Vollgeschosse

1 Attikageschoss (60% des darunterliegenden Vollgeschosses)

10. Wirtschaftliche Bauweise

Die kompakte Bauweise garantiert sowohl eine wirtschaftliche, als auch eine energetisch sinnvolle Bauweise.

Das Modell der Wohnbaugenossenschaft Küssnacht sieht vor, dass Planer und Unternehmer sich mit 10% ihrer Vertragssumme an der Wohnbaugenossenschaft beteiligen.

vgl. Grundordnung: nichts