

## Gestaltungsplan "Hausmatt Süd"

Gesuchsteller: Baukonsortium Hausmatt, c/o Baurust AG, Gartenstrasse 2, 6304 Zug

Grundeigentümer: Josef Ehrler, Blumenweg 14, 6405 Immensee

Bauobjekt: Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (4 MFH) mit Einstellhalle

Standort: KTN 4012, Hausmatt, 6405 Immensee

Inhalt: Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

Plan Nr.: ---

Datum: 4. Juli 2012

Revidiert 3. Juli 2013

Öffentliche Auflage: 14. Sep. 2012 — 04. Okt. 2012

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr.: 345 vom: 21. Aug. 2013

Namens des Bezirksrates Küssnacht:

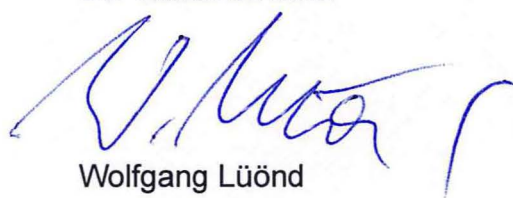
Der Bezirksammann



Stefan Kaiser



Der Landschreiber

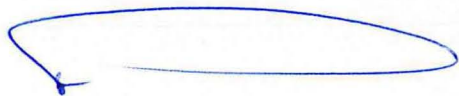


Wolfgang Lüönd

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr.: 233 vom: 11. März 2014

Im Namen des Regierungsrats des Kantons Schwyz:

Der Landammann



Der Staatsschreiber



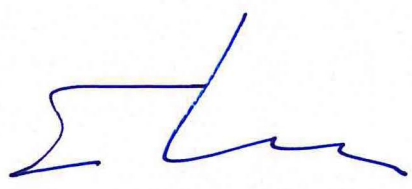
## Unterschriften

---

Grundeigentümer:

  
.....  
Josef Ehrler

Gesuchsteller:

   
.....  
Baukonsortium Hausmatt, c/o Bautrust AG

Projektverfasser:

  
.....  
Annen Architektur AG

Küssnacht am Rigi, den:

9. Juli 2015  
.....

## Inhaltsverzeichnis

---

|                                                                                         | <b>Seite</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>A      Sonderbauvorschriften</b>                                                     | <b>3</b>     |
| <b>Art. 1</b> Rechtsgrundlagen                                                          | 3            |
| <b>Art. 2</b> Geltungsbereich / Gestaltungsplan-Perimeter                               | 3            |
| <b>Art. 3</b> Zweckbestimmungen                                                         | 3            |
| <b>Art. 4</b> Bestandteile des Gestaltungsplanes                                        | 3            |
| <b>Art. 5</b> Verhältnis zur Grundordnung                                               | 4            |
| <b>Art. 6</b> Ausnahmen / Festlegungen                                                  | 5            |
| <b>Art. 7</b> Bau- und Nutzungsbestimmungen                                             | 6            |
| <b>Art. 8</b> Gestaltungsgrundsätze                                                     | 7            |
| <b>Art. 9</b> Inkrafttreten                                                             | 7            |
| <b>Art. 10</b> Mietpreise der preisgünstigen Wohnungen                                  | 7            |
| <b>Art. 11</b> Lärmschutz                                                               | 8            |
| <br>                                                                                    |              |
| <b>B      Begründung der Abweichungen (Ausnahmen) von der Grundordnung</b>              | <b>9</b>     |
| <b>1.</b> Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1                                         | 9            |
| <b>2.</b> Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände                       | 9            |
| <b>3.</b> Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss                           | 9            |
| <b>4.</b> Unterschreitung externer Grenzabstand ggb. KTN 3830                           | 10           |
| <br>                                                                                    |              |
| <b>C      Vorteile gegenüber der Grundordnung</b>                                       | <b>11</b>    |
| <br>                                                                                    |              |
| <b>D      Anhang: Vorabklärung Nutzungsübertragung AZ-Transfer ab Parzelle KTN 3830</b> | <b>14</b>    |

## **A    **Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Hausmatt Süd, 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 des Grundeigentümers folgende Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan „Hausmatt Süd“, 6405 Immensee.

### **Art. 2**   Geltungsbereich / Gestaltungsplan-Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Plan Nr. 1-1217-01, Situationsplan im Mst. 1:500 dargestellt (umrandet mit violetter Farbe). Der Perimeter beinhaltet die Parzelle KTN 4012 und weist eine Gesamtfläche von 3'897.00m<sup>2</sup> auf.

*Gesamtfläche GP:*        3'897.00m<sup>2</sup>

### **Art. 3**   Zweckbestimmungen

Die vorliegende Gestaltungsplanung bezweckt:

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

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

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

<sup>4</sup> Die interne Verkehrserschliessung aufzeigen.

### **Art. 4**   Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

<sup>1</sup> Gestaltungsplan Hausmatt Süd, Massstab 1 : 500 vom 4. Juli 2012, Plan Nr. 1-1217-01 revidiert am 3. Juli 2013 (verbindlich);

<sup>2</sup> Sonderbauvorschriften Hausmatt Süd vom 4. Juli 2012, SBV, revidiert am 3. Juli 2013 (verbindlich);

Als richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

<sup>3</sup> Richtprojekt Hausmatt Süd vom 4. Juli 2012 (richtungsweisend);

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

<sup>5</sup> Gestaltungspläne Hausmatt Süd und Nord, Erschliessung Verkehr Hausmatt, Massstab 1 : 500, Plan Nr. 1-1217-03 vom 4. Juli 2012 (richtungsweisend);

<sup>6</sup> Lärmschutznachweis Gestaltungsplan Hausmatt vom 2. Juli 2012 (richtungsweisend);

<sup>7</sup> Bericht zum Baugrund vom 31. Mai 2012 (richtungsweisend);

<sup>8</sup> Verkehrsgutachten Hausmatt, Immensee, vom 6. Juli 2012 (richtungsweisend);

<sup>9</sup> Ergänzendes Bericht vom 5. Juli 2012 (recte: 2013) nach Besprechung Amt für Raumentwicklung vom 3. Juli 2013 (richtungsweisend);

<sup>10</sup> Ergänzendes 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:

- <sup>1</sup> Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1
- <sup>2</sup> Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände.
- <sup>3</sup> Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss.
- <sup>4</sup> Unterschreitung externer Grenzabstand ggb KTN 3830.

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

Die Wohnüberbauung Hausmatt Süd, bestehend aus vier Baukörpern soll zur Wohnnutzung genutzt werden. Mindestens 20% der zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche ist für den preisgünstigen Wohnungsbau zu reservieren.

**b) Baubereiche**

<sup>1</sup> Oberirdische Bauten sind innerhalb der im Plan Nr. 1-1217-01 ausgeschiedenen Baubereichen zulässig.

<sup>2</sup> Balkone und statisch notwendige Balkonstützen dürfen im Rahmen des BauR ausserhalb der Baubereiche angebracht werden (max. 1.5m ausserhalb der Baubereiche; entlang der Hausmattstrasse dürfen Balkone und statisch notwendige Balkon-Stützen ebenfalls max. 1.5m ausserhalb des Baubereiches angebracht werden).

**c) Geschosse**

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

**d) Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Die maximalen Gebäudehöhen sind durch die im Plan Nr. 1-1217-01 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.

<sup>2</sup> Dachaufbauten gemäss § 60 PBG, sowie technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

**e) Abstände**

<sup>1</sup> Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan-Gebietes müssen die Hochbauten die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften einhalten.

<sup>2</sup> Für über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Balkone (inkl. Balkonstützen), Erker, usw. gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften.

<sup>3</sup> Innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes und ggb. dem Gestaltungsplan "Hausmatt Nord" 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 0.6 Meter.

Der Gebäudeabstand zwischen Baubereich 2 und Baubereich 3 wird im Richtprojekt nicht unterschritten.

Das Mass der Unterschreitung des Gebäudeabstandes zwischen Baubereich 3 und Baubereich 4 beträgt im Richtprojekt 0.7 Meter.

Das Mass der Unterschreitung des Gebäudeabstandes zwischen Baubereich 4 und Baubereich 1 beträgt im Richtprojekt 4.35 Meter.

<sup>4</sup> Gegenüber dem Grundstück KTN 3830 (Grundeigentümer Josef Ehrler, Blumenweg 14, 6405 Immensee) 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 3830 beträgt gemäss Richtprojekt 2.5 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 4012 (inkl. Bonus Gestaltungsplan, inkl. Bonus für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum) beträgt 3'117.60m<sup>2</sup>. Zusätzlich wird ein Ausnützungstransfer von 419.70m<sup>2</sup> aBGF von KTN 3830 gemäss Art. 35 ff BauR vorgenommen. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

Diese anrechenbare Bruttogeschossfläche (3'537.36m<sup>2</sup> aBGF) wird ausschliesslich auf dem Grundstück KTN 4012 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 über die Hausmattstrasse und über den Hofstattweg.

#### h) Parkierung

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

#### 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.

Die Fläche der halböffentlichen (gemeinschaftlichen) Erholungsflächen hat mindestens 700m<sup>2</sup> zu betragen. Die Flächen der halböffentlichen Erholungsflächen sind untereinander zu verbinden - die Verbindung kann mit den privaten Erschliessungsflächen (Fusswege) gewährleistet werden.

#### 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 Bewilligung 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Über die Gesamtüberbauung muss ein harmonisches Farb- und Materialkonzept Anwendung finden.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Bei der Gestaltung des 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 Süd sollen sich in ihrer Fassadengestaltung in derer der Bauten des Gestaltungsplans Hausmatt Nord 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 (20% der Wohnungen) dürfen maximal 75% der Marktpreise für gleichwertige Wohnungen betragen (rsp. 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 vier 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 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 um 1 Vollgeschoss**

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 viergeschossige Wohnhäuser (exklusive Einstellhalle) sind gegeben. Die Grenzabstände zu den benachbarten Wohnbauten werden eingehalten.

Die resultierenden Gebäudehöhen nehmen Bezug auf die benachbarten, bestehenden Wohnüberbauungen, welche in ihrer Erscheinung teilweise sogar fünf- bis sechsgeschossig sind (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 wenn möglich "ebenerdig" sein - vor allem aus Gründen des Hochwasser-Schutzes und des Grundwasserschutzes (siehe dazu auch Baugrunduntersuchung).

Im weiteren ist das höher gelegene Plateau mit den Aussenräumen gegenüber dem öffentlichen Parkplatz optimal abgeschildert.

Insofern reihen sich die Neubauten subtil in die vorgefundene ortsbauliche Struktur ein.

#### **4. Unterschreitung externer Grenzabstand ggb. KTN 3830**

Der Grundeigentümer von KTN 3830 ist identisch mit dem Grundeigentümer des Gestaltungsplanperimeters "Hausmatt Süd", KTN 4012 (Josef Ehrler).

Durch die Unterschreitung des externen Grenzabstandes ggb. KTN 3830 kann das Grundstück KTN 4012 hinsichtlich Verdichtung optimal genutzt werden, was der haushälterischen Nutzung des Plangebietes entspricht. Die Wohnhygiene auf KTN 4012 und auf KTN 3830 ist jederzeit gewährleistet, da sich die Bauten vornehmlich nach Südosten orientieren. Im Weiteren kann durch die Volumenverteilung auf KTN 4012 die vorhandene dörfliche Struktur auf das Gestaltungsplangebiet "Hausmatt Süd" weiter übertragen werden, was für die ortsbauliche Entwicklung Immensees sehr wichtig ist.

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

## **C Vorteile gegenüber der Grundordnung**

---

### **1. Harmonische Einfügung in die Umgebung**

Durch die Aufteilung der möglichen Bruttogeschossfläche auf vier Baukörper wird dem eher kleinteiligen Umfeld Rechnung getragen - der am Ort vorgefundenen Massstäblichkeit wird somit Rechnung getragen (auf Kosten der Wirtschaftlichkeit).

*vgl. Grundordnung: generell wäre zum Beispiel die Aufteilung der Bruttogeschossfläche auf zwei Baukörper möglich, im Extrem-Fall sogar auf einen Baukörper.*

### **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 530m<sup>2</sup> Erholungsflächen realisiert werden. Das Richtprojekt weist eine zusammenhängende Erholungsfläche (frei von jeglichem Verkehr) von rund 700m<sup>2</sup> aus, rund zwei mal so viel wie notwendig. Die Überbauung erhält eine "grüne Mitte" mit Bäumen, welche im Hochsommer auch Schatten spenden kann.

*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. Der Fussgänger- und Fahrverkehr kann somit getrennt voneinander funktionieren, was eine optimale Nutzung der Aussenräume gewährleistet.

*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 Vorkehrungen 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

Es werden im Minimum 20% der Bruttogeschossfläche für preisgünstigen Wohnraum reserviert.

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

## 7. Dank verdichteter Bauweise haushälterische Nutzung des Plangebietes

Dank dem Ausnützungstransfer kann der Planungsperimeter zusätzlich verdichtet werden, womit ein haushälterischer Umgang - welcher im Raumplanungsgesetz generell gefordert wird und dem zeitgemässen Ruf nach Verdichtung Rechnung trägt - mit dem Bauland sichergestellt werden kann.

*vgl. Grundordnung: kein Zwang zur Verdichtung, das Bauland kann gehortet oder "verschwendet" werden (Widerspruch zum Raumplanungsgesetz)*

## 8. Gutes Gesamtbild der Bauten

Die vier Bauten sind sich typologisch und architektonisch ähnlich - sie sind höchstens in der Ausformulierung des obersten Geschosses unterschiedlich, wodurch sich eine gute Gesamtwirkung in der architektonischen Erscheinung und in der Gestaltung der Aussenräume ergibt.

*vgl. Grundordnung: nichts vorgesehen*

## 9. Qualitätvolle / massvolle Verdichtung

Die Gebäude sollen ggb. der Grundordnung moderat erhöht werden. Die Gebäude sollen gesamthaft maximal 4 Vollgeschosse erhalten, wobei das vierte Vollgeschoss gegenüber dem darunterliegenden (drittes Vollgeschoss) reduziert in Erscheinung tritt, die Regelbauweise sieht 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss (60% des darunterliegenden Vollgeschosses) vor. Das vorliegende Projekt weicht ggb. der Grundordnung betreffend der Geschossigkeit einzig insofern ab, als dass das "Attikageschoss" leicht vergrössert wird (ca. 85% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses anstelle von max. 60% in der Grundordnung).

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

Vorteile der Erhöhung der Geschosszahl:

- 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*

**D Anhang: Vorabklärung Nutzungsübertragung AZ-Transfer ab Parzelle KTN 3830****Planung, Umwelt und Verkehr**  
Baukommission

Datum 20. Juni 2012  
Sachbearbeitung André Guntern  
Telefon 041 854 02 28  
e-mail a.guntern@kuessnacht.ch

Annen Architektur AG  
Marius Annen  
Chli Ebnet 1  
6403 Küsnacht am Rigi

Voranfrage Nr.: 2012 / 411  
Gesuchsteller: Baukonsortium Hausmatt  
Projektverfasser: Annen Architektur, Chli Ebnet 1, 6403 Küsnacht  
Bauobjekt: Gestaltungsplan Hausmatt Nord / AZ Transfer  
Standort: KTN 3830 und 4012, Hausmatt-Strasse, Immensee

**AZ-Transfer ab Parzelle KTN 3830**

Sehr geehrter Herr Annen

Mit Schreiben vom 28. April 2012 beantragen Sie die Vorabklärung für einen Nutzungsübertragung ab der Parzelle KTN 3830. Das Baukonsortium Hausmatt beabsichtigt die Ausnützungsreserve auf das unmittelbare benachbarte Grundstück KTN 4012 zu übertragen. Die Baukommission hat das Gesuch geprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Gemäss Art. 35 BauR können Grundeigentümer von benachbarten oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken derselben Zone durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen.

Die gewünschte Nutzungsübertragung für Wohnen beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>. Dies entspricht ca. 15 Prozent der Bruttogeschossfläche (BGF) beim Grundstück KTN 4012 und rund 1/3 der BGF beim Grundstück KTN 3830. Die Baukommission erachtet den Ausnützungstransfer (AZ) grundsätzlich als machbar. Die Gesuchsteller haben aber anhand des Richtprojektes aufzuzeigen, dass der AZ-Transfer gestalterisch und baurechtlich keine Nachteile mit sich bringen wird. Mit den Gestaltungsplanunterlagen sind zudem die Transferfläche sowie der Entwurf für einen Dienstbarkeitsvertrag einzureichen.

Freundliche Grüsse

**Namens der Baukommission**

Carole Mayor  
Ressortvorsteherin

André Guntern  
Abteilungsleiter