



BEZIRKSRAT KÜSSNACHT AM RIGI

Auszug aus dem Protokoll

ws/be

Anhang zum Bezirksratsbeschluss Nr. 26 vom 19. Januar 1983

Gestaltungsplan: Nr. 2/1982
Bauherrschaft: C. Vanoli, Immensee
Kehlmag Immobilien AG, 6052 Hergiswil
Architekt: Helfer Architekten AG, Weltpoststrasse 17,
3015 Bern
Bauobjekt: Wohnüberbauung
Standort: Kat. Nr. 3122, 1013, Kelmatte

Bericht und Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan

Der Bezirksrat erlässt gestützt auf § 41 des kant. Baugesetzes und Art. 56-58 des Baureglementes Küssnacht am Rigi nachfolgende Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan Kelmatte.

A B E R I C H T

Zielsetzung,
generelle Projekt-
beschreibung

Auf den Parzellen Nr. 3122 und 1013 mit zusammen 18'295 m² Bruttolandfläche ist eine zentrumsnahe, ruhige Wohnüberbauung mit starker Durchgrünung geplant. In fünf im Grundriss gestaffelten, in der Höhe versetzt angeordneten Wohnblöcken mit 5 Vollgeschossen (oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet) entstehen ca. 83 Wohnungen und in zwei Reihenhaushgruppen mit 4 Vollgeschossen (oberstes Geschoss als Dachgeschoss) ca. 12 Reiheneinfamilienhäuser. Wie im benachbarten Glashütten-

areal soll die Masstäblichkeit der best. Baustruktur übernommen werden. Mehrgeschossige Bauteile sind mit Giebeldächern von einheitlicher Neigung versehen. Zentrale Erschliessung von der geplanten Strasse entlang der östlichen Parzellengrenze aus. Ausser auf einer Anzahl oberirdischer Parkplätze erfolgt die Parkierung in einer unterirdischen Einstellhalle. Oeffentliche Fussgänger Verbindung in Nord-/Südrichtung. Kinderspielflächen im zentralen Bereich. Begrünung mit Rasenflächen und einzelnen Baumgruppen. Separate Schutzräume pro Wohnblock; für die Reiheneinfamilienhäuser ein gemeinsamer Schutzraum. Heizungsanlagen nach Möglichkeit zentralisiert.

B S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

Wirkungsbereich

Art. 1

Die Sonderbauvorschriften finden auf die im Plan Nr. 1473/1 M 1:500 getupft umrandete Fläche Anwendung. Der Gestaltungsplan ist ein integrierender Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

Der Plan Nr. 1473/2 M 1:500 der Einstellhalle hat wegweisenden Charakter. Die Parkplatzzahl kann im Zuge der Projektierung unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen verändert werden.

Ausnützung

Art. 2

Landfläche brutto:

Parzelle Nr. 3122	8'000 m ²
-------------------	----------------------

Parzelle Nr. 1031	<u>10'295 m²</u>
-------------------	-----------------------------

Total	18'295 m ²
-------	-----------------------

Abzüge für Strassenanteile + Anteil Gewässer	<u>2'177 m²</u>
--	----------------------------

Landfläche netto	16'118 m ²
------------------	-----------------------

Ausnutzungsziffer (0.6 + 0.05 Bonus)	0.65
--------------------------------------	------

Anrechenbare Bruttogeschossfläche
 $0.65 \times 16'118 = 10'477 \text{ m}^2$

Mit jedem Baugesuch ist eine detaillierte Berechnung der Bruttogeschossfläche einzureichen.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche in den einzelnen Baufeldern:

- Baufeld 1	1'830 m ²
- Baufeld 2	1'830 m ²
- Baufeld 3	1'830 m ²
- Baufeld 4	1'830 m ²
- Baufeld 5	1'100 m ²
- Baufeld 6 und 7	2'057 m ²
Total	10'477 m ²

Im Rahmen der totalen Bruttogeschossfläche von 10'477 m² kann die zugeteilte Fläche pro Baufeld um +/- 10% verändert werden. Die Verteilung der Toleranzflächen ist mit jedem Baugesuch aufzuzeigen inkl. Auswirkungen auf die übrigen Baufelder.

Nutzung

Art. 3

Es soll mindestens 70% Wohnnutzung entstehen. Die Möglichkeit, bis 30% Büros, Praxen oder stilles Gewerbe etc. zu realisieren, wird offengehalten.

Baufelder 1 bis 4

Art. 4

Wohnblöcke, bestehend aus 2 zusammengebauten Wohnhäusern mit total ca. 18 Wohnungen. 5 Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Max. Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Boden bis OK Decke 5. Geschoss 14.99 m. Max. Firsthöhe ab 4. Obergeschoss 5.00 m. Hierbei darf die max. Höhe eines ev. verbleibenden Dachraums höchstens 2.50 m betragen (Oberkante First = Firstpfette bis Oberkante Decke des darunter liegenden Geschosses). Die Raumhöhe des 4. Obergeschosses hat im Licht mind. 2.40 m zu betragen (aus-

genommen Dachschrägen).

Für die Gebäudehöhe wird bei unausgebautem Dachraum Oberkante 4. Geschoss + 2.60 m berechnet.

Baufeld 5

Art. 5

Wohnblock mit ca. 11 Wohnungen. 5 Vollgeschosse wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Max. Höhe ab gewachsenem Terrain bis OK Decke 5. Geschoss 14.99 m. Max. Firsthöhe ab 4. Obergeschoss 5.00 m. Hierbei darf die max. Höhe eines ev. verbleibenden Dachraums höchstens 2.50 m betragen (Oberkante First = Firstpfette bis Oberkante Decke des darunter liegenden Geschosses). Die Raumhöhe des 4. Obergeschosses hat im Licht mind. 2.40 m zu betragen (ausgenommen Dachschrägen). Für die Gebäudehöhe wird bei unausgebautem Dachraum 4. Geschoss + 2.60 m berechnet.

Baufelder 6 + 7

Art. 6

Wohnblöcke mit 6 bis 10 Einheiten (Reihen Häuser oder Wohnungen). 4 Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Max. Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Boden bis OK Decke 4. Geschoss: 12.00 m. Max. Firsthöhe ab 3. Obergeschoss: 5.00 m. Hierbei darf die max. Höhe eines ev. verbleibenden Dachraums höchstens 2.50 m betragen (Oberkante First = Firstpfette bis Oberkante Decke des darunter liegenden Geschosses). Die Raumhöhe des 3. Obergeschosses hat im Licht mind. 2.40 m zu betragen (ausgenommen Dachschrägen). Für die Gebäudehöhe wird bei unausgebautem Dachraum Oberkante 3. Geschoss + 2.60 m berechnet.

Unterirdische
Einstellhalle

Art. 7

Die Baulinien sind zu respektieren. Die Einstellhalle soll das fertige, anschliessende Terrain nur soweit überragen, als für die natürliche Belichtung und Belüftung erforderlich. Inkl. Humusierung darf sie das gewachsene Terrain bergseitig max. um 2.00 m, talseitig max. um 3.00 m überragen.

Garagen/
Autoabstellplätze

Art. 8

Pro Einfamilienhaus sind 2, pro Wohnung 1 1/2 Autoabstellplätze zu erstellen. Abstellplätze für Gewerbeflächen werden nach SNV-Normen gerechnet. (Nach heutigem Planungsstand 147 Abstellplätze total).

Fussgängerverbindungen,
Kinderspielplätze

Art. 9

Ausführung gemäss Gestaltungsplan. Oeffentliche Fussgänger Verbindung von der Südostecke zur Nordseite. Diese Verbindung ersetzt im Prinzip das Trottoir entlang der Erschliessungsstrasse. Dieses ist gemäss Plan zu erstellen. Kinderspielplätze mit einer Fläche von 10% der Wohnfläche sind als Rasenspielplätze und z.T. mit Hartbelag entsprechend dem Baufortschritt zu erstellen.

Bepflanzung

Art. 10

Pro 250 m² Bruttogeschossfläche ist 1 hochstämmiger Baum innerhalb des Planungsgebietes zu pflanzen. Der Fussweg resp. die das Terrain überragenden Teile der Einstellhalle sind zu bepflanzen.

Hunde-WC

Art. 11

Die Lage des Hunde-WC's wird im Laufe der Detailplanung bestimmt werden. Mind. ist 1 Hunde-WC zu erstellen.

Gestaltungsplan

Art. 12

Der Gestaltungsplan regelt verbindlich:

- Die Lage und Grösse der Baufelder 1 bis 7.
- Die maximal zulässige Geschoszahl in den einzelnen Baufeldern.
- Die minimalen Gebäudeabstände (auf Erdgeschoss-Mauerflucht bezogen).

- Die Baulinienabstände resp. Grenzabstände.
- Die Dachform und Firstrichtung der Gebäude.

Der Gestaltungsplan gibt richtungsweisenden Aufschluss über:

- Die Lage, Staffelung und äusseren Abmessungen der Gebäude innerhalb der Baufelder.
- Die Fusswege, Hauszugänge, Kinderspielplätze.
- Die Lage der unterirdischen Autoeinstellhalle mit Zufahrt.
- Die Lage der oberirdischen Parkplätze.

Nebenbauten wie Gartenreduits, Pergolen, Eingangshallen usw. können auch ausserhalb der Baustreifen bewilligt werden, sofern sie den Bestimmungen des Baureglementes und der Gestaltung der ganzen Ueberbauung entsprechen. Die Nebenbauten sind bewilligungspflichtig und haben sich in Bezug auf die Farbgebung und Materialwahl der Ueberbauung anzupassen. Die Baulinien sind auch mit den Nebenbauten zu respektieren.

Aenderungen

Art. 13

Geringfügige Aenderungen und Verschiebungen von Bauten, Bauteilen und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept keine Beeinträchtigung erfährt und sofern die baugesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind (Grenzabstände, Gebäudeabstände, Baulinien etc.).

Baufelder

Art. 14

Die Baufelder begrenzen die geschlossenen Bauteile. Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Treppen, Blumentröge usw. dürfen die Baufelder um max. 1.00 m überragen. Die Baulinien sind einzuhalten (Ausnahme: ev. Vordächer weit über dem Terrain).

Ev. Ausnahmen für ein Ueberragen der Baulinien um 1.00 m könnten nur in den Baufeldern 3 + 5 zugestanden werden.

Dachgestaltung

Art. 15

Alle mehrgeschossigen Bauten sind mit Giebel-
dächern von mind. 30° (a.T.) Neigung zu erstellen.
Eindeckung einheitlich mit Ziegeln oder Eternit.
Aufbauten und Einschnitte im Dach sind einheit-
lich zu planen. Die Aufbauten und Einschnitte
dürfen die Gestaltung/Harmonie der Gebäude nicht
stören. Die Summe dieser Elemente darf max.
50% der entsprechenden Fassadenlänge betragen
und sind zu unterbrechen (nicht zusammenhängend).
Schlepplukarnen und flache Abdeckungen sind nicht
gestattet.

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

DER LANDSCHREIBER

Hans Holzgauer

R. Linn

Genehmigt mit RRB Nr. 1719 vom 11. Okt. 1983

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



Kustlin
[Signature]