

Gestaltungsplan "Missionshaus, 1. Etappe"

Gesuchsteller: Verein Missionshaus Bethlehem, Bethlehemweg 10, Immensee
Grundeigentümer: Verein Missionshaus Bethlehem, Bethlehemweg 10, Immensee
Bauobjekt: Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie Renovation eines Teiles des bestehenden Gebäudes
Standort: KTN 398, Missionshaus Immensee

Öffentliche Auflage: **07. Feb. 2014 - 27. Feb. 2014**

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. **132** vom **18. Feb. 2015**

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Der Landschreiber



Stefan Kaiser



Wolfgang Lüönd

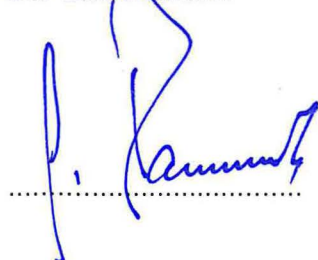


Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. **1085** vom **17. 11. 2015**

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Gestaltungsplan „Missionshaus, 1. Etappe“, Immensee

Sonderbauvorschriften

22. Januar 2014 / revidiert 15.01.2016

Gesuchsteller und Grundeigentümer Parzelle KTN 398

Verein Missionshaus Bethlehem, Bethlehemweg 10, Immensee

Immensee, den 04.02.2014/ revidiert 15.01.2016

Josef Brogli, Generalsekretär SMB *J. Brogli*

Ernst Wildi, Generaloberer SMB *Ernst Wildi*

A Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Missionshaus, 1. Etappe“, Immensee (SZ)**Art. 1** Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Küsnacht am Rigi erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 und Art. 114 ff des Baureglements des Bezirks Küsnacht am Rigi (BauR) vom 1. November 2006, sowie auf Antrag des Grundeigentümers, folgende Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan „Missionshaus, 1. Etappe“ in Immensee.

Art. 2 Geltungsbereich / Gestaltungsplan-Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Plan Nr. 2900-a Situationsplan im Mst. 1:500 dargestellt (umrandet mit violetter Farbe). Der Perimeter ist Teil der Parzelle KTN 398 und weist eine Gesamtfläche von 9'355.7 m² auf.

Art. 3 Zweckbestimmungen

Die vorliegende Gestaltungsplanung bezweckt:

- ¹ Eine zusammenhängend konzipierte Bebauung zu erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt und insbesondere die bereits bestehende Überbauung ortsbaulich und architektonisch in wertvoller Weise ergänzt.
- ² Die Lage und Grösse der Häuser zu definieren, damit ein gutes Gesamtbild resultiert.
- ³ Die generelle Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen darzustellen (Aussenraumgestaltung), sowie Angaben zur Entsorgung darzulegen.
- ⁴ Die interne Verkehrserschliessung aufzuzeigen.

Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- ¹ Gestaltungsplan „Missionshaus, 1. Etappe“, Immensee; mit Situation und Schnitten, Baubereichen und Höhenbegrenzungslinien (Plan Nr. 2900-a Situationsplan, Mst. 1:500, Plan Nr. 2900-b Schnitte, Mst. 1:500).
- ² Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Missionshaus, 1. Etappe“, Immensee

Als orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- ³ Wettbewerbsprojekt, April 2012
- ⁴ Wettbewerbsmodell, Mst. 1:500, April 2012
- ⁵ Einbau Infrastrukturfläche, evtl. Kinderhort / Gemeinschaftsraum, Baubereich D
- ⁶ Erweiterung Einstellhalle, Baubereiche E – Tiefbauten
- ⁷ Lage der zentralen Entsorgungsstelle

Als richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- ⁸ Richtprojekt Mst. 1:750 und 1:250, Stand revidiert 15.01.2016
- ⁹ Farb- und Materialkonzept 21. November 2014
- ¹⁰ Erläuterungsbericht, Stand 22. Januar 2014

Art. 5 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, kommen das zum Zeitpunkt der Publikation gültige Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG) und das zum

Zeitpunkt der Publikation gültige Baureglement (BauR) des Bezirks Küssnacht am Rigi zur Anwendung.

Art. 6 Ausnahmen / Festlegungen

Folgende Abweichungen von der Regelbauweise sind zulässig:

¹ Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 7 Bau- und Nutzungsbestimmungen

a) Nutzweise

¹ Die 1. Etappe der Wohnüberbauung „Wohnen im Bethlehem“, bestehend aus vier Baukörpern, soll für Gemeinschaftliches Wohnen genutzt werden. Es handelt sich um Alterswohnungen und Betreutes Wohnen, unter anderem für Mitglieder des Missionshauses, preisgünstigen Wohnraum z. B. für Familien, sowie Flächen für Nutzungen (Infrastrukturflächen), die dem ganzen Quartier zu Gute kommen, wie z.B. Kinderhort, Gaststätte mit kleinem Angebot an Lebensmitteln, Gesundheitszentrum, Gemeinschaftspraxis, Therapieräume, Coiffeur, Pedicure, Büroräume, etc.

² Mindestens die Hälfte der zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche ist für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Die Mietpreise werden dort 25% unter dem Marktpreis festgelegt.

b) Baubereiche

¹ Oberirdische Bauten sind innerhalb der im Gestaltungsplan Nr. 2900-a ausgeschiedenen Baubereiche zulässig.

² Balkone und statisch notwendige Balkonstützen dürfen im Rahmen des BauR ausserhalb der Baubereiche angebracht werden (max. 1.5 m ausserhalb der Baubereiche).

³ Im Baubereich A beträgt die maximale Gebäudehöhe 17.60 m (OK Gebäude maximal 487.80 m ü. M.) und die maximale Gebäudelänge beträgt 58.50 m.

⁴ Im Baubereich B beträgt die maximale Gebäudehöhe 17.60 m (OK Gebäude maximal 487.80 m ü. M.) und die maximale Gebäudelänge beträgt 24.50 m.

⁵ Im Baubereich C beträgt die maximale Gebäudehöhe 17.60 m (OK Gebäude maximal 487.80 m ü. M.) und die maximale Gebäudelänge beträgt 31.00 m.

⁶ Im Baubereich D beträgt die maximale Gebäudehöhe 4.50 m (OK Gebäude maximal 478.60 m ü. M.) und die maximale Gebäudelänge beträgt 20.00 m.

⁷ In den obersten drei Geschossen des Baubereiches A hat es einen Einschnitt, welcher Durchblicke und Besonnung erlaubt (Mantellinie im Gestaltungsplan Schnitt 3-3).

⁸ Der minimale Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen A und B beträgt 6.00 m.

⁹ Der minimale Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen B und C beträgt 10.50 m.

¹⁰ Kleinbauten sind im ganzen Gestaltungsplan-Perimeter möglich.

¹¹ Unterirdische Bauten sind im ganzen Gestaltungsplan-Perimeter möglich.

c) Geschosse

¹ Im BauR sind auf dem Grundstück KTN 398 des Missionshauses keine Einschränkungen betreffend Geschosszahl vorhanden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden folgende Geschosszahlen festgelegt:

² Im Baubereich A sind vier Vollgeschosse zur Wohnnutzung / evtl. Gemeinschaftsräume, zwei Vollgeschosse für Infrastrukturflächen / Nebenräume / evtl. Gemeinschaftsräume sowie ein Geschoss für die Einstellhalle und Nebenräume erlaubt. Auf dem Dachgeschoss sind Gartenbeete und spezielle Dachaufbauten gestattet.

³ Im Baubereich B sind 5 Vollgeschosse für Wohnnutzung / evtl. Gemeinschaftsräume, sowie ein Vollgeschoss für Infrastrukturflächen / Nebenräume / evtl. Gemeinschaftsräume erlaubt.

⁴ Im Baubereich C sind 5 Vollgeschosse für Wohnnutzung / evtl. Gemeinschaftsräume sowie ein Untergeschoss für Infrastrukturflächen / Nebenräume / evtl. Gemeinschaftsräume erlaubt. Auf dem Dachgeschoss sind Gartenbeete und spezielle Dachaufbauten gestattet.

⁵ Im Baubereich D ist eine Infrastrukturfläche (evtl. Kinderhort, Gemeinschaftsraum) erlaubt.

⁶ Im Baubereich E ist eine Einstellhalle unter Terrain erlaubt. (vgl. Art.7b⁶)

d) Spezielle Dachaufbauten

¹ In den Baubereichen A und C sind auf dem Dachgeschoss Gartenbeete und spezielle Dachaufbauten gestattet. Diese umfassen eine gedeckte, offene Terrasse, Lift, Treppe, sowie Stauräume für Gartengeräte und Gartenmöbel.

² Die Grösse dieser Dachaufbauten darf folgende Masse nicht überschreiten: Höhe max. 3.20 m, Länge max. 20.00 m, Breite max. 8.00 m, Distanz zur Fassade mind. 3.20 m. Die Dachaufbauten sind im Richtprojekt exemplarisch dargestellt.

e) Gebäudehöhe

¹ Im BauR sind auf dem Grundstück KTN 398 des Missionshauses keine Einschränkungen betreffend Gebäudehöhe vorhanden.

² Die maximalen Gebäudehöhen sind durch die im Gestaltungsplan Nr. 2900-b eingezeichneten Höhenbegrenzungslinien definiert.

³ Dachaufbauten gemäss § 60 PBG, sowie technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

f) 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 (inkl. Balkonstützen), Erker, usw. gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften.

³ Innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes und gegenüber den beabsichtigten, späteren Gestaltungsplänen „Missionshaus, 2. Etappe“, „Missionshaus, 3. Etappe“ und „Missionshaus, 4. Etappe“ können die Gebäude- und Strassenabstände im Rahmen des PBG, des BauR, sowie der kantonalen Strassenverordnung unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.

g) Zulässige Ausnützung

¹ Im BauR ist auf dem Grundstück KTN 398 des Missionshauses keine maximale Ausnützung vorgeschrieben.

h) Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr der Wohnnutzung und der Infrastrukturflächen erfolgt über den bestehenden Bethlehemweg zwischen Turnhalle und bestehendem Gutsbetrieb. Diese Einfahrt wird im Rahmen der 1. Etappe belassen. In der 2./3. Etappe wird sie aufgelöst und es wird eine neue Einfahrt erstellt. Diese wird rechtwinklig zur Artherstrasse erstellt und leicht Richtung Küssnacht (nach Nord-West) verschoben.

² Die Erschliessung der SMB für Besucher erfolgt wie bisher über den Bethlehemweg bei der grossen Scheune.

i) Hindernisfreies Bauen

¹ Die Richtlinien der SIA Norm 500 Hindernisfreies Bauen werden konsequent umgesetzt.

k) Parkierung

¹ Die Bemessung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 28 ff BauR und der VSS-Norm „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“, Schweizer Norm SN 640 281.

² Im Rahmen des Gestaltungsplanes „Missionshaus, 1. Etappe“ wird eine angemessene Reduktion der Pflicht-Parkplätze vorgeschlagen. Die Wohngebäude werden zu einem Teil als preisgünstige Wohnungen für Familienwohnungen, Betreutes Wohnen und Alterswohnungen erstellt. Die Infrastrukturflächen dienen mehrheitlich dem Bedarf der Wohnungen, den Mitgliedern der SMB, den unmittelbar angrenzenden Gebäude des Gymnasiums Immensee und der Hohlen Gasse AG ab, welche über eigene Parkplätze in unmittelbarer Nähe verfügen. Somit wird durch die Infrastrukturflächen nur ein geringes Verkehrsaufkommen generiert.

³ In der VSS-Norm 640 281 sind für Alterswohnungen, preisgünstige Wohnungen, autofreie Siedlungen, sowie für Dienstleistungsflächen Standorttyp B unter den Punkten 9.2, 9.4 und 10.2 Reduktionen gegenüber den Richtwerten vorgesehen. Diese Reduktionen kommen zur Anwendung.

⁴ Es wird festgelegt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Vermietungsreglement erstellt wird, das einen Teil der Mieter dazu verpflichtet, auf einen Autoabstellplatz zu verzichten.

⁵ Die Abstellflächen für Velos werden alle gedeckt erstellt.

⁶ Berechnung Wohnungsparkplätze:

^{6.1} Im Vermietungsreglement ist festzuhalten, dass die Mieter für das Betreute Wohnen / Alterswohnungen sich verpflichten, auf ein Auto zu verzichten. Besucherparkplätze: 10% der Anzahl Wohnungen für Betreutes Wohnen / Alterswohnungen.

^{6.2} Die Anzahl der Parkplätze für die regulären Wohnungen (1,5 PP pro Wohnung inkl. Besucher, BauR Küssnacht, Art. 28ff) kann um den Anteil der Anzahl der Mieter reduziert werden, welcher im Vermietungsreglement verpflichtet wird, auf einen Autoabstellplatz zu verzichten. Beispielsweise müsste beim vorliegenden Richtprojekt im Vermietungsreglement ein Drittel der Mieter der regulären Wohnungen verpflichtet werden, auf einen Autoabstellplatz zu verzichten. Für 10 % der Anzahl Wohnungen, bei welchen die Mieter auf einen Abstellplatz verzichten, muss ein Besucher-PP erstellt werden.

^{6.3} Alternativ zu Absatz ^{6.2} gilt: Die Anzahl der Parkplätze für die regulären Wohnungen wird auf einen Parkplatz pro Wohnung beschränkt. Dies muss im Vermietungsreglement festgehalten werden. Besucherparkplätze: zusätzlich 10 % der berechneten Parkplätze.

^{6.4} Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos ist um die Zahl der total reduzierten Abstellplätze für Autos zu erhöhen.

⁷ Berechnung Infrastrukturparkplätze:

^{7.1} Die Pflichtparkplätze der verschiedenen Infrastrukturflächen werden nach der VSS-Norm 640 281 berechnet.

^{7.2} Das generierte, geringe Verkehrsaufkommen durch die Infrastrukturflächen, sowie der gute Anschluss an den Öffentlichen Verkehr entspricht gemäss der VSS-Norm dem Reduktionsfaktor der Parkplätze dem Standorttyp B und wird mit 50 % festgelegt.

^{7.3} Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos entspricht den benötigten Parkplätzen ohne Reduktionsfaktor.

l) Umgebung

¹ Die definitive Umgebungsgestaltung muss im Rahmen des Baugesuches 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 Bepflanzung mit Bäumen im Gestaltungsplan-Perimeter bei den Aussenabstellplätzen und im Hof hat sich sinngemäss am Gestaltungsplan zu orientieren.

² Die beiden Spiel- und Ruheflächen sind öffentlich zugänglich. Der Bethlehemhof hat ca. 1'150 m² und die Spielfläche nördlich des Baubereichs A hat ca. 150 m².

m) Entsorgung

¹ Für die verschiedenen Sammelgüter wird ein zentraler Entsorgungsplatz vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt durch die Gemeinde.

n) Energiestand

¹ Die Gebäude haben den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Bewilligung entsprechen müssen.

² Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird überwiegend mit erneuerbarer Energie (Holzschnitzel-Feuerung) aus dem bestehenden Wärmeverbund gedeckt.

o) Retention

¹ Das anfallende Meteorwasser soll überall, wo es technisch sinnvoll und wirtschaftlich möglich ist, versickern.

Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die Gestaltung und die Gliederung der Bauten haben sich am Richtprojekt zu orientieren. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sich die architektonische Qualität des Richtprojektes 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 Gesamtbebauung muss ein übergreifendes 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.

Art. 9 Inkrafttreten

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

B Begründung der Abweichungen (Ausnahmen) von der Grundordnung

1. Reduktion 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. Die Gebäude werden so situiert, dass die Gesamtüberbauung für die Sonne sowie Aus- und Durchblicke durchlässig ist. Die Wohnhygiene genügt in jedem Fall hohen Ansprüchen.